



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1898965 - RS (2021/0159222-6)

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
AGRAVANTE : ERICO MAURICIO VIEIRA
ADVOGADO : LEANDRO BERNARDINO RACHADEL - SC015781
AGRAVADO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADO : ANDRE LUIS DE SOUSA MIRANDA CARDOSO - SC011822

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. BEM DE FAMÍLIA. CONSTITUCIONALIDADE DA EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL. RECURSO DESPROVIDO.

1. O STF, no Tema 982, já fixou a tese de que é constitucional o procedimento da Lei 9.514/97 para a execução extrajudicial da cláusula de alienação fiduciária, sendo desnecessário o sobrestamento do processo.
2. A aplicação do CDC à relação contratual não altera o desfecho da demanda, pois a alienação fiduciária possui previsão legal específica na Lei 9.514/97, que rege a relação jurídica entre as partes.
3. A impenhorabilidade do bem de família, prevista na Lei 8.009/90, é inoponível ao credor fiduciário em contrato de financiamento destinado à aquisição do imóvel, conforme entendimento consolidado do STJ.
4. Agravo conhecido para conhecer em parte do recurso especial e, na parte conhecida, negar-lhe provimento.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 04/11/2025 a 10/11/2025, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Raul Araújo.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 13 de novembro de 2025.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1898965 - RS (2021/0159222-6)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : **ERICO MAURICIO VIEIRA**
ADVOGADO : **LEANDRO BERNARDINO RACHADEL - SC015781**
AGRAVADO : **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**
ADVOGADO : **ANDRE LUIS DE SOUSA MIRANDA CARDOSO - SC011822**

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. BEM DE FAMÍLIA. CONSTITUCIONALIDADE DA EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL. RECURSO DESPROVIDO.

1. O STF, no Tema 982, já fixou a tese de que é constitucional o procedimento da Lei 9.514/97 para a execução extrajudicial da cláusula de alienação fiduciária, sendo desnecessário o sobrestamento do processo.
2. A aplicação do CDC à relação contratual não altera o desfecho da demanda, pois a alienação fiduciária possui previsão legal específica na Lei 9.514/97, que rege a relação jurídica entre as partes.
3. A impenhorabilidade do bem de família, prevista na Lei 8.009/90, é inoponível ao credor fiduciário em contrato de financiamento destinado à aquisição do imóvel, conforme entendimento consolidado do STJ.
4. Agravo conhecido para conhecer em parte do recurso especial e, na parte conhecida, negar-lhe provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por ÉRICO MAURÍCIO VIEIRA contra decisão que inadmitiu seu recurso especial, fundamentado no art. 105, III, “a” e “c”, da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo eg. Tribunal Regional Federal da 4ª Região, assim ementado:

“APELAÇÃO. SFI. CONTRATO. FINANCIAMENTO HABITACIONAL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. CONSTITUCIONALIDADE DA LEI 9.514/97. NÃO CABIMENTO DA SUSPENSÃO DA CONTINUIDADE DOS ATOS EXTRAJUDICIAIS. REFUTADA A ALEGAÇÃO DE NULIDADE DA GARANTIA POR SER O IMÓVEL BEM DE FAMÍLIA. SENTENÇA MANTIDA. APELAÇÃO NÃO PROVIDA.” (e-STJ, fl. 352)

Os embargos de declaração opostos por ÉRICO MAURÍCIO VIEIRA foram parcialmente providos, exclusivamente para fins de prequestionamento (e-STJ, fls. 377-378; 379-383).

Em seu recurso especial, o recorrente alega violação dos seguintes dispositivos da legislação federal, com as respectivas teses:

(i) art. 1.030, III, do Código de Processo Civil de 2015, porque o sobrestamento do processo em razão de controvérsia submetida à sistemática de repetitivos ou repercussão geral (inclusive o Tema 982 do Supremo Tribunal Federal) teria sido indevidamente negado;

(ii) arts. 2º, 3º, §2º, e 6º, VIII, da Lei 8.078/1990 (Código de Defesa do Consumidor), pois a relação contratual bancária de financiamento imobiliário seria regida pelo CDC e, diante da hipossuficiência, teria sido cabível a inversão do ônus da prova, providência não admitida pelo acórdão recorrido;

(iii) art. 1º da Lei 8.009/1990, porque a impenhorabilidade do bem de família, inclusive em imóvel em fase de aquisição sob alienação fiduciária, teria sido afastada indevidamente, o que violaria a proteção legal da moradia;

(iv) arts. 489, §1º, IV, e 1.022, II, do Código de Processo Civil de 2015, "sucessivamente", caso se entenda "não prequestionada a matéria", pois teria havido omissão e negativa de prestação jurisdicional no acórdão recorrido ao não enfrentar os pontos relevantes, acima expostos.

Foram apresentadas contrarrazões (e-STJ, fl. 353).

O recurso especial foi inadmitido na origem, dando ensejo à interposição do presente agravo.

É o relatório.

VOTO

O recurso não comporta provimento.

Quanto ao art. 1.030, III, do Código de Processo Civil de 2015, constata-se que o STF já julgou o tema apontado pelo recorrente como relevante, fixando, no Tema n. 982, a tese de que: "É constitucional o procedimento da Lei nº 9.514/1997 para a execução extrajudicial da cláusula de alienação fiduciária em garantia, haja vista sua compatibilidade com as garantias processuais previstas na Constituição Federal". Assim, não há que se falar em suspensão do processo ou de medidas executórias ao aguardo do julgamento da matéria na Suprema Corte.

Quanto aos arts. 2º, 3º, §2º, e 6º, VIII, da Lei 8.078/1990 (Código de Defesa do Consumidor), assim consta do acórdão recorrido:

Ademais, a aplicação do CDC, na espécie, não traz qualquer reflexo para o desfecho da demanda, porque a previsão da garantia da alienação fiduciária tem base legal. Verifico que a parte autora firmou instrumento particular de venda e compra de imóvel, mútuo e alienação fiduciária em garantia no SFI (evento 1 - OUT3 do processo originário). Trata-se de mútuo garantido por alienação fiduciária de bem imóvel, sendo regrado pela Lei 9.514/97.

De fato, a execução extrajudicial impugnada pelo autor encontra fundamento na Lei n. 9.514/97. No Recurso Especial, nem sequer alega o recorrente a existência de alguma previsão normativa impeditiva do procedimento, contida no CDC, sendo apenas genérica a referência àquele Código.

Quanto ao art. 1º da Lei 8.009/1990, assim constou do acórdão recorrido:

Por fim, refuto a alegação de nulidade da garantia por ser o imóvel bem de família, considerando que a impenhorabilidade é inoponível ao credor do contrato de financiamento destinado à construção ou à aquisição do imóvel por força do inciso II do art. 3º da Lei nº 8.009/90.

Conforme foi esclarecido na petição inicial:

O Autor, na condição de cliente da Instituição Financeira Ré, no mês de agosto de 2014, firmou o denominado contrato de venda e compra de imóvel, do que decorreu um financiamento no valor de R\$ 600.000,00 (seiscentos mil reais), conforme cópia anexa (Doc. 01). No entanto, diante de uma crise financeira vivenciada pelo Autor, deixou de honrar com o pagamento de parte das prestações assumidas.

Como garantia do empréstimo, por exigência/imposição da Ré, colocou-se em alienação fiduciária o imóvel objeto do contrato de financiamento, com endereço na Rua do Copo de Leite, 616, Loteamento Cidade Universitária Colinas da Universidade Pedra Branca III, Cidade Universitária Pedra Branca, Palhoça/SC, CEP 88137-315, matrícula no Cartório de Registro de Imóvel de Palhoça/SC, sob o número 35.412 (Doc. 02).

Ocorre que mesmo com as tratativas visando uma composição e parcelamento do débito, o Autor foi surpreendido com a intimação enviada pelo Cartório de Registro de Imóveis de Palhoça/SC, para purgar a mora vencida e não paga (Doc. 03). O procedimento extrajudicial adotado pela Ré é flagrantemente ilegal e inconstitucional, o que merece ser rechaçado pelo Judiciário.

Sobre o tema, “segundo a jurisprudência do STJ, ‘(a) a proteção conferida ao bem de família pela Lei n. 8.009/90 não importa em sua inalienabilidade, revelando-se possível a disposição do imóvel pelo proprietário, inclusive no âmbito de alienação fiduciária; e (b) a utilização abusiva de tal direito, com evidente violação do princípio da boa-fé objetiva, não deve ser tolerada, afastando-se o benefício conferido ao titular que exerce o direito em desconformidade com o ordenamento jurídico’ (AgInt nos EDv nos EREsp n. 1.560.562/SC, Relator Ministro Luis Felipe Salomão, Segunda Seção, julgado em 2/6/2020, REPDJe de 30/06/2020, DJe de 9/6/2020)” (AgInt no REsp 1.664.466/MS, Relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 20/11/2023, DJe de 24/11/2023).

Com efeito, de acordo com a jurisprudência assente da Segunda Seção do STJ, "o bem de família legal, previsto na Lei nº 8.009/90, não gera inalienabilidade, possibilitando a sua disposição pelo proprietário, inclusive no âmbito de alienação fiduciária, em que a propriedade resolúvel do imóvel é transferida ao credor do empréstimo como garantia do adimplemento da obrigação principal assumida pelo devedor" (EREsp 1.559.370/DF, Relator Ministro MOURA RIBEIRO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 24/5/2023, DJe de 6/6/2023).

No mesmo sentido:

"PROCESSO CIVIL. AGRAVO INTERNO. EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL RECONHECIDO COMO BEM DE FAMÍLIA. POSSIBILIDADE. CONDUTA QUE FERE A ÉTICA E A BOA-FÉ. SÚMULA 168 DO STJ. 1. À luz da jurisprudência dominante das Turmas de Direito Privado: (a) a proteção conferida ao bem de família pela Lei n. 8.009/90 não importa em sua inalienabilidade, revelando-se possível a disposição do imóvel pelo proprietário, inclusive no âmbito de alienação fiduciária; e (b) a utilização abusiva de tal direito, com evidente violação do princípio da boa-fé objetiva, não deve ser tolerada, afastando-se o benefício conferido ao titular que exerce o direito em desconformidade com o ordenamento jurídico. Precedentes. 2. Agravo interno não provido." (AgInt nos EDv nos EREsp n. 1.560.562/SC, Relator Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 2/6/2020, REPDJe de 30/06/2020, DJe de 9/6/2020, g.n.)

Dou por prejudicada a alegação de ofensa aos arts. 489, §1º, IV, e 1.022, II, do Código de Processo Civil de 2015, dado que feita apenas "sucessivamente", para o caso de se entender "não prequestionada a matéria".

Ante o exposto, conheço do agravo para conhecer em parte do recurso especial e, na parte conhecida, negar-lhe provimento.

Nos termos do art. 85, § 11, do CPC, majoro os honorários advocatícios de sucumbência para 12%.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**AREsp 1.898.965 / RS
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2021/0159222-6

Número de Origem:
50120529220184047200

Sessão Virtual de 04/11/2025 a 10/11/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : ERICO MAURICIO VIEIRA

ADVOGADO : LEANDRO BERNARDINO RACHADEL - SC015781

AGRAVADO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

ADVOGADO : ANDRE LUIS DE SOUSA MIRANDA CARDOSO - SC011822

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - ALIENAÇÃO
FIDUCIÁRIA

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 04/11/2025 a 10/11/2025, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Raul Araújo.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 10 de novembro de 2025