



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2225685 - SP (2022/0009771-6)

RELATOR : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
RECORRENTE : BANCO BRADESCO S/A
ADVOGADOS : PAULO ROBERTO JOAQUIM DOS REIS - SP023134
DANIEL DE SOUZA - SP150587
GRAZIELA ANGELO MARQUES FREIRE - SP251587
JOSE GUILHERME SILVEIRA PASCHOAL - SP280305
RECORRIDO : ALEXANDRE FRANCHI
ADVOGADOS : JULIANA FERNANDES DE MARCO - SP184399
ANTONIO HENRIQUE DE MARCO - SP300891
JOSÉ HENRIQUE ZAMAI - SP351580

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. BEM DE FAMÍLIA. VALIDADE DA GARANTIA. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo que, em ação declaratória de nulidade de cláusula contratual cumulada com ação revisional de contrato bancário, declarou a nulidade do procedimento extrajudicial de consolidação da propriedade de imóvel dado em garantia, por ausência de prévia intimação do devedor para purgar a mora, e determinou a reabertura da fase instrutória para apuração da condição de bem de família do imóvel e da existência de proveito da entidade familiar em relação ao crédito garantido.
2. A sentença de primeiro grau havia declarado a nulidade do procedimento extrajudicial de consolidação da propriedade, rejeitado os pedidos revisional e de nulidade de cláusula contratual, e condenado as partes ao pagamento das custas e honorários advocatícios proporcionalmente.
3. O Tribunal local manteve a nulidade do procedimento extrajudicial e determinou a reabertura da fase instrutória para produção de provas sobre a condição de bem de família do imóvel e o proveito da entidade familiar.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

4. Há duas questões em discussão: (i) saber se a ausência de intimação do devedor para purgar a mora invalida o procedimento extrajudicial de consolidação da propriedade; e (ii) saber se a garantia prestada em contrato de alienação fiduciária, recaindo sobre imóvel considerado bem de família, é válida e passível de execução.

III. RAZÕES DE DECIDIR

5. A ausência de intimação do devedor para purgar a mora, conforme exigido pelo art. 26, § 1º, da Lei nº 9.514/1997, invalida o procedimento extrajudicial de consolidação da propriedade, sendo insuficiente a notificação apenas do garantidor fiduciante. Recurso não conhecido porque as razões do recurso especial estão dissociadas das razões do acórdão recorrido e inviabilizam a compreensão da controvérsia. Incidência da Súmula n. 284/STF.

6. O uso de imóvel bem de família como garantia em contrato de alienação fiduciária é válido, mesmo que recaia sobre bem de família, em respeito ao princípio da boa-fé objetiva, em especial, da vedação ao comportamento contraditório, conforme entendimento consolidado do Superior Tribunal de Justiça.

IV. Dispositivo e tese

Resultado do Julgamento: Recurso especial parcialmente conhecido e, neste ponto, provido para restabelecer a sentença de primeiro grau no ponto em que considerou válida a garantia dada em contrato de alienação fiduciária, ainda que recaia sobre imóvel qualificado como bem de família.

Tese de julgamento:

1. A ausência de intimação do devedor para purgar a mora, nos termos do art. 26, § 1º, da Lei nº 9.514/1997, invalida o procedimento extrajudicial de consolidação da propriedade.

2. O uso de imóvel bem de família como garantia em contrato de alienação fiduciária é válido, desde que respeitados os princípios da boa-fé objetiva e da vedação ao comportamento contraditório.

Dispositivos relevantes citados: Lei nº 9.514/1997, arts. 26 e 22; Lei nº 8.009/1990, arts. 1º, V, e 3º, V.

Jurisprudência relevante citada: STJ, AgInt no REsp 1.949.053/TO, Min. Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 25.09.2023; STJ, AgInt no REsp 1.949.070/SC, Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 06.03.2023.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 11/11/2025 a 17/11/2025, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso e, nessa parte dar-lhe provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Humberto Martins.

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro, Daniela Teixeira e Nancy Andrichi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 18 de novembro de 2025.

Ministro Humberto Martins

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2225685 - SP (2022/0009771-6)

RELATOR : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
RECORRENTE : BANCO BRADESCO S/A
ADVOGADOS : PAULO ROBERTO JOAQUIM DOS REIS - SP023134
DANIEL DE SOUZA - SP150587
GRAZIELA ANGELO MARQUES FREIRE - SP251587
JOSE GUILHERME SILVEIRA PASCHOAL - SP280305
RECORRIDO : ALEXANDRE FRANCHI
ADVOGADOS : JULIANA FERNANDES DE MARCO - SP184399
ANTONIO HENRIQUE DE MARCO - SP300891
JOSÉ HENRIQUE ZAMAI - SP351580

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. BEM DE FAMÍLIA. VALIDADE DA GARANTIA. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo que, em ação declaratória de nulidade de cláusula contratual cumulada com ação revisional de contrato bancário, declarou a nulidade do procedimento extrajudicial de consolidação da propriedade de imóvel dado em garantia, por ausência de prévia intimação do devedor para purgar a mora, e determinou a reabertura da fase instrutória para apuração da condição de bem de família do imóvel e da existência de proveito da entidade familiar em relação ao crédito garantido.

2. A sentença de primeiro grau havia declarado a nulidade do procedimento extrajudicial de consolidação da propriedade, rejeitado os pedidos revisional e de nulidade de cláusula contratual, e condenado as partes ao pagamento das custas e honorários advocatícios proporcionalmente.

3. O Tribunal local manteve a nulidade do procedimento extrajudicial e determinou a reabertura da fase instrutória para produção de provas sobre a condição de bem de família do imóvel e o proveito da entidade familiar.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

4. Há duas questões em discussão: (i) saber se a ausência de intimação do devedor para purgar a mora invalida o procedimento extrajudicial de consolidação da propriedade; e (ii) saber se a garantia prestada em contrato de alienação fiduciária, recaindo sobre imóvel considerado bem de família, é válida e passível de execução.

III. RAZÕES DE DECIDIR

5. A ausência de intimação do devedor para purgar a mora, conforme exigido pelo art. 26, § 1º, da Lei nº 9.514/1997, invalida o procedimento extrajudicial de consolidação da propriedade, sendo insuficiente a notificação apenas do garantidor fiduciante. Recurso não conhecido porque as razões do recurso especial estão dissociadas das razões do acórdão recorrido e inviabilizam a compreensão da controvérsia. Incidência da Súmula n. 284/STF.

6. O uso de imóvel bem de família como garantia em contrato de alienação fiduciária é válido, mesmo que recaia sobre bem de família, em respeito ao princípio da boa-fé objetiva, em especial, da vedação ao comportamento contraditório, conforme entendimento consolidado do Superior Tribunal de Justiça.

IV. Dispositivo e tese

Resultado do Julgamento: Recurso especial parcialmente conhecido e, neste ponto, provido para restabelecer a sentença de primeiro grau no ponto em que considerou válida a garantia dada em contrato de alienação fiduciária, ainda que recaia sobre imóvel qualificado como bem de família.

Tese de julgamento:

1. A ausência de intimação do devedor para purgar a mora, nos termos do art. 26, § 1º, da Lei nº 9.514/1997, invalida o procedimento extrajudicial de consolidação da propriedade.

2. O uso de imóvel bem de família como garantia em contrato de alienação fiduciária é válido, desde que respeitados os princípios da boa-fé objetiva e da vedação ao comportamento contraditório.

Dispositivos relevantes citados: Lei nº 9.514/1997, arts. 26 e 22; Lei nº 8.009/1990, arts. 1º, V, e 3º, V.

Jurisprudência relevante citada: STJ, AgInt no REsp 1.949.053/TO, Min. Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 25.09.2023; STJ, AgInt no REsp 1.949.070/SC, Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 06.03.2023.

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

Cuida-se de recurso especial interposto por BANCO BRADESCO S.A., com fundamento no artigo 105, inciso III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal, contra acórdão do TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO assim ementado (fls. 557-559):

"AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE CLÁUSULA CONTRATUAL C.C. REVISIONAL DE CONTRATO JULGADA PARCIAMENTE PROCEDENTE RECURSO DO RÉU declaração de nulidade do procedimento extrajudicial de execução da garantia incontroversa a ausência de prévia intimação do devedor para purgar a mora, nos termos do art. 26, § 1º da Lei nº 9.514/97 intimação feita apenas ao fiduciante (autor) necessidade de prévia intimação do devedor nulidade corretamente reconhecida intimação posteriormente ao ajuizamento da demanda que não convalida o procedimento viciado autor fiduciante que tem direito a que o devedor seja intimado para purgar a mora antes do início da excussão de seu imóvel sentença mantida no ponto.

RECURSO DO AUTOR ausência de demonstração de qualquer abuso quanto aos juros e demais encargos cobrados pelo banco prova pericial contábil que concluiu pela pertinência entre os valores cobrados e os encargos previstos no contrato sentença mantida no tópico.

ALEGAÇÃO DE NULIDADE DA CLÁUSULA CONTRATUAL DE GARANTIA FIDUCIÁRIA EM RAZÃO DE SER BEM DE FAMÍLIA O IMÓVEL ALIENADO FIDUCIARIAMENTE garantia fiduciária ofertada pelo autor em favor de terceiro (empresa individual de terceiro) questão a respeito da proteção ao bem de família quando oferecido voluntariamente em garantia (hipotecária ou fiduciária) de terceiro que é polêmica e não tem recebido tratamento uniforme da jurisprudência do STJ teses firmadas pela Segunda Seção do STJ relativamente à hipoteca no sentido de que: a) o bem de família é impenhorável, quando for dado em garantia real de dívida por um dos sócios da pessoa jurídica devedora, cabendo ao credor o ônus da prova de que o proveito se reverteu à entidade familiar; b) o bem de família é penhorável, quando os únicos sócios da empresa

devedora são os titulares do imóvel hipotecado, permitida aos proprietários a demonstração de que a família não se beneficiou da operação quanto à alienação fiduciária em garantia de imóvel em favor de terceiro, manifestação do STJ em sentido diverso, de que a proteção ao bem de família não prevalece em razão de violação do princípio da boa-fé objetiva, da vedação ao abuso de direito e ao comportamento contraditório aparente discrepância das abordagens dadas às situações essencialmente iguais porquanto ambas versam sobre garantias enquanto a questão não for sedimentada de modo uniforme pela corte superior responsável pela uniformização da interpretação da legislação infraconstitucional federal, imperativo que se adote o entendimento mais favorável à proteção ao bem de família bem de família alienado fiduciariamente que não pode responder por dívida de terceiro, salvo se houver prova de que o proveito se reverteu à entidade familiar caso específico dos autos, porém, em que o autor não comprovou que o imóvel alienado fiduciariamente consiste efetivamente em bem de família necessidade de prova a respeito, não obstante o réu não tenha impugnado expressamente a alegação tema, em verdade, que não foi discutido em primeira instância com a profundidade devida circunstâncias que tornam imperativo que as partes possam produzir as provas que entenderem convenientes a fim de propiciar o desate da questão sentença parcialmente anulada para o fim de reabertura da fase instrutória, oportunizando-se às partes a produção de provas exclusivamente a respeito da condição de bem de família do imóvel alienado fiduciariamente, bem como sobre a existência ou não de proveito da entidade familiar com relação ao crédito recebido pelo contrato garantido por alienação fiduciária, o que fica determinado conversão da sentença em decisão parcial de mérito no tocante à parte mantida.

Resultado: recurso do réu desprovido; recurso do autor parcialmente provido, com determinação. "

Sem embargos de declaração.

A parte recorrente alega que o acórdão estadual contrariou as disposições contidas nos artigos 26, caput e §§ 1º e 7º e 27, da Lei nº 9.514/97; artigos 17, IV, e 22 da Lei 9.514/97, 1º, V, e 3º, V, da Lei 8.009/90, além de apontar divergência com arestos de outros tribunais e desta Corte.

Afirma, em síntese, que:

"(...) a purga da mora nos contratos de financiamento imobiliário garantidos por alienação fiduciária deve ocorrer em até 15 dias, contados do recebimento da notificação extrajudicial. Expirado esse prazo, a lei é clara em assegurar o direito do credor de consolidar a propriedade em seu nome e levar o bem a leilão judicial, não estabelecendo nenhuma

hipótese de purga após esse período, muito menos até a lavratura do auto de arrematação, como entendeu o tribunal local." (fl. 582).

" Ainda que se trate de bem de família, livremente ofertado como garantia em alienação fiduciária, a ele não se aplica a impenhorabilidade, nos termos do art. 1º, V, e art. 3º, inciso V da Lei 8.009/90 e art. 22 da Lei 9.514/1997." (fl. 590)

Apresentadas as contrarrazões (fls. 597-607), sobreveio o juízo de admissibilidade **negativo** da instância de origem (fls. 609-612).

Interposto agravo em recurso especial (fls. 615-629), apresentada contraminuta (fls. 631-638), o agravo foi convertido em recurso especial por decisão de fl. 651.

É, no essencial, o relatório.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

I - Cuida-se de recurso especial proveniente de ação declaratória de nulidade de cláusula contratual cumulada com ação revisional de contrato bancário, em que a parte autora, ora recorrida, alegou figurar como terceiro garantidor de cédula de crédito bancário, com alienação fiduciária de bem imóvel.

Em primeira instância, o pedido foi julgado parcialmente procedente, para ser declarada a nulidade do procedimento extrajudicial de consolidação da propriedade do imóvel dado em garantia, rejeitados os pedidos revisional e de declaração de nulidade de cláusula contratual de alienação fiduciária em garantia. Autor e réu foram condenado ao pagamento de custas e despesas processuais na proporção de 30% e 70%, além de honorários advocatícios de 10% sobre o valor da causa.

Interpostas apelações, o Tribunal local negou provimento ao recurso da parte requerida e deu parcial provimento ao recurso da parte autora, para manter a declaração de nulidade do procedimento extrajudicial de execução de garantia, ante ausência de prévia intimação do devedor para purgar a mora, além de anular em parte a sentença recorrida, determinando a reabertura da fase instrutória, para que se possa demonstrar a condição de bem de família do imóvel dado em garantia, bem como a existência ou não de proveito da entidade familiar com relação ao crédito recebido pelo contrato por ele garantido.

II. A parte recorrente aduz violação ao disposto nos artigos 26, caput e §§ 1º e 7º e 27, da Lei nº 9.514/97, sustentando que, apesar de a lei prever que, nos contratos de financiamento imobiliário garantidos por alienação fiduciária, a purgação da mora deve

ocorrer em até 15 dias a contar da notificação extrajudicial, o acórdão teria permitido que a purga da mora se desse até a lavratura do auto de arrematação do referido bem.

Ao decidir sobre a purgação da mora, assim se manifestou a corte estadual:

"Restou incontroverso no processo que o banco réu deixou de intimar o devedor da cédula de crédito bancário para purgar a mora, tendo intimado unicamente o autor que não figura no contrato como devedor, mas apenas como garante/fiduciante. Em tais casos, em que o devedor e o fiduciante são pessoas diversas, o art. 26, § 1º da Lei nº 9.514/971 deve ser interpretado no sentido de que ambos devem ser intimados. A necessidade de intimação do devedor é evidente, pois a obrigação primeira de pagamento é dele, considerada sua prerrogativa de purgar a mora.

O próprio réu reconhece a necessidade de intimação do devedor, tanto que o fez posteriormente ao ajuizamento da demanda. Ocorre que além de não ter sido cabalmente comprovada a intimação tardia do devedor, ela não seria suficiente para convalidar o procedimento viciado. O autor, como garantidor fiduciante, tem direito a que o devedor seja intimado para purgar a mora antes do início da excussão de seu imóvel. Isso porque o comportamento do devedor após tal intimação será determinante para a continuidade ou não do procedimento extrajudicial. Em outro dizer, interfere diretamente na conduta que terá o garantidor.

Com efeito, se o devedor purgar a mora, não haverá continuidade do procedimento e a propriedade do imóvel não será consolidada em nome do credor. Caso não haja purgação da mora ou o pagamento do débito seja feito parcialmente, aí o autor garantidor poderá avaliar se lhe convém ou não adimplir o restante do débito para livrar a excussão de seu imóvel.

Por conta disso, agiu com acerto a i. magistrada "a quo" ao declarar a nulidade do procedimento extrajudicial para o fim de que o devedor principal seja intimado para purgar a mora, antes da intimação do autor fiduciante e de eventual consolidação da propriedade em nome do credor." (fls. 562-563)

Ora, do recurso interposto, verifica-se que a impugnação do recorrente é genérica e está dissociada das razões do acórdão recorrido.

A corte estadual declarou a nulidade do procedimento extrajudicial de excussão por ausência de notificação extrajudicial do devedor constante do contrato, tendo sido notificado apenas o autor da ação, que era tão somente garantidor do débito. A tal fundamento não se opôs a parte recorrente, como se observa de seu reclamo.

Assim, inviável o conhecimento do recurso especial, pela alínea "a" do art. 105, III, da Constituição Federal, no ponto:

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL. VIOLAÇÃO DE PRECEITOS DA

CONSTITUIÇÃO FEDERAL. VIA INADEQUADA. PREVIDÊNCIA PRIVADA. PENSÃO POR MORTE. REGIMENTO VIGENTE À DATA DA CONCESSÃO. TEMA N. 907/STJ. PRETENSÃO JÁ DEFERIDA NA ORIGEM. SÚMULA N. 284/STF. INCORREÇÃO DO CÁLCULO DO BENEFÍCIO. REVISÃO. SÚMULAS N. 5/STJ E 7/STJ. PRÉVIO CUSTEIO. SÚMULAS N. 7/STJ, 284/STF E 283/STF.

1. Não comporta conhecimento o recurso especial quanto à alegação de malferimento da Constituição Federal, por ser a via inadequada à alegação de afronta a seus artigos e preceitos, sob pena de usurpação de competência atribuída exclusivamente à Suprema Corte.

2. As instâncias ordinárias aplicaram a premissa de que o regulamento previsto no momento da elegibilidade deve reger a concessão do benefício de previdência (Tema n. 907/STJ), no que ressaltou que, à luz do regimento de regência, a pensão por morte foi calculada incorretamente.

3. Infere-se que as razões do recurso especial estão dissociadas das razões do acórdão recorrido e inviabilizam a compreensão da controvérsia, pois requerem a incidência de regulamento vigente quando da concessão, o que o acórdão já deixou claro que fora observado, não se podendo extrair eventual mácula promovida pelo Tribunal se já observada a pretensão deduzida. Incidência, novamente, da Súmula n. 284/STF.

4. As instâncias ordinárias reconheceram a inadequação do cálculo da pensão por morte à luz da interpretação do regulamento da entidade previdenciária, de modo que a reversão do julgado para acolher tese de higidez do benefício concedido demandaria reexame do regimento, o que efetivamente esbarra no óbice das Súmulas n. 5/STJ e 7/STJ.

5. Elidir as conclusões da Corte de origem firmadas no sentido da não ocorrência de desequilíbrio atuarial, no caso concreto, "haja vista o custeio prévio do benefício previdenciário complementar pela contribuição individual dos participantes, por certo lapso temporal", demandaria, necessariamente, o revolvimento do conjunto fático probatório anexado aos autos, providência esta vedada nos termos da já citada Súmula n. 7/STJ.

6. As razões recursais de necessidade de prévio e integral custeio estão dissociadas da realidade dos autos, visto que inexistente qualquer concessão do benefício, mas sua revisão pelo pagamento a menor, bem como deixam de observar que o benefício foi concedido e que ocorreram os devidos aportes em épocas próprias, de modo que o debate não toca a questão da concessão, mas a inobservância do regulamento de regência para fins de apuração adequada do benefício.

Incidência das Súmulas n. 284/STF e 283/STF.

Agravo interno improvido."

(AgInt no AREsp n. 2.284.540/SP, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 23/6/2025, DJEN de 26/6/2025.)

Dessa forma, tem-se por deficiente a fundamentação apresentada, impossibilitando o conhecimento do recurso avariado, nos termos das Súmulas 283 e 284 do STF.

III. Ainda, não merece reconhecimento o recurso especial no que diz respeito à alínea "c" do inciso III, do art. 105 da Constituição Federal, visto que não realizado o devido cotejo analítico com a Apelação Cível nº 2007.71.00.001145-8/RS, 3ª Turma do TRF4, deixando a parte recorrente de apontar a similitude fática com o julgado paradigma, bem como de trazer aos autos a correta certificação e fonte do referido julgado.

Quanto ao ponto, confira-se entendimento desta Corte:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO MONITÓRIA. EMBARGOS APRESENTADOS EM AUTOS APARTADOS E DISTRIBUÍDOS POR DEPENDÊNCIA. ART. 702 DO CPC. PROCESSAMENTO NOS PRÓPRIOS AUTOS. INSTRUMENTALIDADE DAS FORMAS, EFETIVIDADE E ECONOMIA PROCESSUAL. AUSÊNCIA DE PREJUÍZO. PAS DE NULLITÉ SANS GRIEF. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. ARTS. 489, § 1º, IV, E 1.022 DO CPC. INOCORRÊNCIA. FUNDAMENTAÇÃO SUFICIENTE. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. AUSÊNCIA DE COTEJO ANALÍTICO E SIMILITUDE FÁTICO-JURÍDICA. SÚMULA 7/STJ.

1. Não há negativa de prestação jurisdicional quando o acórdão enfrenta de modo claro e suficiente as questões essenciais, sendo desnecessário rebater, um a um, todos os argumentos das partes.

2. Irregularidade formal na oposição de embargos monitórios em autos apartados que, protocolados tempestivamente e sem prejuízo à parte contrária, pode ser sanada pela aplicação dos princípios da instrumentalidade das formas, efetividade e economia processual, recebendo-se a peça como defesa nos autos da monitoria (pas de nullité sans grief).

3. Alegada violação dos arts. 188 e 702 do CPC afastada. A previsão de processamento nos próprios autos não impõe nulidade automática quando preservada a finalidade do ato e ausente prejuízo.

4. Dissídio jurisprudencial não demonstrado por falta de cotejo analítico e de identidade fático-jurídica (art. 1.029, § 1º, do CPC e art. 255 do RISTJ). Incidência, ademais, da Súmula 7/STJ quanto às premissas fáticas fixadas.

Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt nos EDcl no REsp n. 2.028.019/DF, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 29/9/2025, DJEN de 2/10/2025.) (Grifei)

IV. A parte recorrente sustenta violação dos artigos 17, IV, e 22 da Lei 9.514/97, 1º, V, e 3º, V, da Lei 8.009/90, argumentando que o bem de família dado em garantia de alienação fiduciária, por ter a mesma função de hipoteca, deve ter a sua impenhorabilidade excluída.

Ao decidir sobre o tema, a corte estadual se manifestou no seguinte sentido:

"Transpondo tais conclusões para o caso específico dos autos, verifica-se que a alienação fiduciária foi celebrada em garantia a contrato de empréstimo/capital de giro, no valor total de R\$ 450.000,00, no qual figurou como devedor Alexandre Franchi Filho ME empresa individual que tem como titular Alexandre Franchi Filho, possivelmente filho do apelante (fls. 23/40).

Embora o autor tenha deduzido a alegação de nulidade da cláusula de garantia por ser bem de família o imóvel alienado fiduciariamente, ele não comprovou efetivamente que o bem ostenta tal condição. Com efeito, não houve demonstração que o imóvel é utilizado por ele ou por sua família como moradia permanente, conforme exigido pelo art. 5º da Lei nº 8.009/1990. Pelo contrário, consta dos autos que ele reside na Rua Joaquim Garcia, 462, Centro, Divinolândia/SP (fls. 1, 17 e 19/20), ao passo que o imóvel objeto da alienação fiduciária está localizado na Rua D. Antonio J. de Mello, 05, Jardim Santa Lígia, Divinolândia/SP (fls. 74/79). Observa-se que não se trata de imóveis lindeiros. Simples pesquisa com qualquer ferramenta de mapa da Internet mostra que os imóveis distam um do outro cerca de quinhentos metros.

É fato que o réu não impugnou expressamente a alegação de que o imóvel alienado fiduciariamente consiste em bem de família. A circunstância, todavia, não dispensava o autor de comprovar a alegação. Mesmo em caso de revelia, a presunção de veracidade das alegações de fato não contestadas não prevalece se estiverem em contradição com a prova constante dos autos (art. 345, IV do CPC). No caso em tela, conforme anotado, há nos autos elementos que vão de encontro à afirmação de que o imóvel é utilizado como moradia pelo autor e sua família, de modo que se mostrava imprescindível que ele produzisse prova nos autos a respeito.

Por outro lado, em razão da direção tomada pela controvérsia foi priorizada a discussão relativa à revisão contratual, inclusive com a designação de perícia contábil, não se pode deixar de observar que a questão a respeito do bem de família não foi debatida em primeira instância com a profundidade devida. Se o réu não impugnou expressamente a alegação deduzida pelo autor de que o imóvel consiste em bem de família, o último também não amparou sua alegação em elementos probatórios que deveriam conferir a ela a esperada seriedade. Em verdade, a tese da nulidade da garantia foi defendida em menos de três páginas da petição inicial (fls. 10 /12), de modo genérico e superficial.

Diante de tais circunstâncias, considerada sobretudo a relevância da proteção ao bem de família e a possibilidade, inclusive, de a questão ser invocada “incidenter tantum” em outros momentos do processo, a fim de se compatibilizar os interesses em jogo, deve ser oportunizada a ambas as partes a produção das provas que entenderem convenientes para propiciar o bom desate do assunto. É o que fica determinado.

Nesse passo, relembre-se que o art. 356 do Código de Processo Civil autoriza o julgamento parcial de mérito quando houver condição de imediata apreciação de um ou mais pedidos, ou parcela deles, relegando-se o julgamento das demais pretensões para momento oportuno. Releva consignar que o referido dispositivo legal também é aplicável aos julgamentos dos tribunais, conforme entendimento fixado no Enunciado 117 da 2ª Jornada de Direito Processual Civil do Conselho da Justiça Federal. É o que deve se dar no caso dos autos.

Assim, pelos motivos alinhavados, anula-se parcialmente a sentença para o fim de reabertura da fase instrutória, oportunizando-se às partes a produção de provas exclusivamente a respeito da condição de bem de família do imóvel alienado fiduciariamente, bem como sobre a existência ou não de proveito da entidade familiar quanto ao crédito recebido pelo contrato garantido por alienação fiduciária. Remanesce intacta a parte da sentença que não diz respeito ao assunto qual seja, tudo o mais que foi decidido em

1º grau e enfrentado aqui , como decisão parcial de mérito, nos moldes do art. 356 do CPC."

No ponto, o recurso especial deve ser provido, visto que o julgado mostrou-se em descompasso com o entendimento desta E. Corte.

Isso porque, este Tribunal tem entendimento consolidado no sentido de que o uso de imóvel bem de família para garantia de dívida de pessoa jurídica é válido, podendo ser penhorado, em razão da preservação da boa-fé objetiva que deve reger as obrigações contratuais, vedando-se o comportamento contraditório.

Nesse sentido:

"CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AUSÊNCIA DE VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC. OMISSÃO NÃO CONFIGURADA. CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. BEM DE FAMÍLIA. IMPENHORABILIDADE AFASTADA. FRAUDE À EXECUÇÃO. MÁ-FÉ. REEXAME DE FATOS E PROVAS. IMPOSSIBILIDADE.

1. O acórdão recorrido abordou, de forma fundamentada, todos os pontos essenciais para o deslinde da controvérsia, razão pela qual não há falar na suscitada ocorrência de violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC.

2. Discute-se nos autos a impenhorabilidade do imóvel residencial - se bem de família ou não - que foi dado em garantia de alienação fiduciária.

3. Nos termos da jurisprudência desta Corte, não se reconhece a impenhorabilidade do bem de família quando o devedor fiduciante aliena fiduciariamente o bem, que sabidamente era de residência familiar, por caracterizar comportamento contraditório e que fere a ética e a boa-fé das relações negociais.

4. Rever as conclusões do acórdão quanto à inexistência de fraude à execução e má-fé do agravante, nos moldes em que o recorrente apresenta suas razões do especial, demandaria,

necessariamente, o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, o que é vedado em razão do óbice da Súmula n. 7/STJ.

Agravo interno improvido."

(AgInt no REsp n. 1.949.053/TO, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 25/9/2023, DJe de 27/9/2023.)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL. LEI Nº 9.514/1997. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE COISA IMÓVEL. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. DEVEDOR FIDUCIANTE. NOTIFICAÇÃO PESSOAL. AUSÊNCIA. CIÊNCIA INEQUÍVOCA. REVISÃO. SÚMULA Nº 7/STJ. BEM DE FAMÍLIA. PENHORA.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado em data anterior à publicação da Emenda Constitucional nº 125.

2. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça se encontra consolidada no sentido de ser necessária a intimação pessoal do devedor acerca da data da realização do leilão extrajudicial, entendimento que se aplica aos contratos regidos pela Lei nº 9.514/1997.

3. No caso concreto, rever a conclusão do tribunal de origem, que atestou a ciência inequívoca da parte devedora da data do leilão extrajudicial com a cautelar proposta com a finalidade de obstar sua realização, esbarra no óbice da Súmula nº 7/STJ.

4. Em respeito ao princípio da boa-fé, é possível a penhora de bem de família oferecido por pessoa física como garantia em contrato de mútuo em benefício de pessoa jurídica.

5. Agravo interno não provido.

(AgInt no REsp n. 1.949.070/SC, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 6/3/2023, DJe de 10/3/2023.) (Grifei)

Assim, o recurso especial deve ser acolhido no ponto, com reconhecimento da violação do disposto nos artigos 1º, V, 3º, inciso V, da Lei 8.009/90 e 22 da Lei 9.514/1997, devendo ser considerada válida a garantia prestada, ainda que se recaia sobre imóvel considerado bem de família, restabelecida a sentença proferida em primeiro grau de jurisdição neste aspecto.

Ante o exposto, conheço em parte do recurso especial e, no ponto conhecido, dou provimento, a fim de restabelecer a sentença proferida em primeiro grau de jurisdição no aspecto em que considerou válida a garantia dada em contrato de alienação fiduciária, ainda que recaia sobre imóvel qualificado como bem de família.

Restabelecida a sentença proferida no primeiro grau de jurisdição e, como consequência os ônus sucumbenciais ali impostos, majoro os honorários fixados em desfavor da parte recorrida para 12% sobre o valor atualizado da causa. Em relação à parte recorrente, ficam mantidos os ônus fixados em primeiro grau de jurisdição.

É como penso. É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**REsp 2.225.685 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2022/0009771-6

Número de Origem:
10002723220188260588

Sessão Virtual de 11/11/2025 a 17/11/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. MARIA IRANEIDE OLINDA SANTORO FACCHINI

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : BANCO BRADESCO S/A

ADVOGADOS : PAULO ROBERTO JOAQUIM DOS REIS - SP023134

DANIEL DE SOUZA - SP150587

GRAZIELA ANGELO MARQUES FREIRE - SP251587

JOSE GUILHERME SILVEIRA PASCHOAL - SP280305

RECORRIDO : ALEXANDRE FRANCHI

ADVOGADOS : JULIANA FERNANDES DE MARCO - SP184399

ANTONIO HENRIQUE DE MARCO - SP300891

JOSÉ HENRIQUE ZAMAI - SP351580

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE TÍTULOS DE CRÉDITO -
CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 11/11/2025 a 17/11/2025, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso e, nessa parte deu-lhe provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Humberto Martins.

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro, Daniela Teixeira e Nancy Andrighi votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 17 de novembro de 2025