



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2225583 - SC (2024/0036569-8)

RELATOR : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
RECORRENTE : DEOCLECIO PLACIDO RICARDO
ADVOGADOS : LAIS DA ROSA INÁCIO - SC037415
RONALDO PEREIRA MARCELINO - RS094814
RECORRIDO : BANCO DO BRASIL SA
ADVOGADOS : RODRIGO FRASSETTO GOES - SC033416
GUSTAVO RODRIGO GOES NICOLADELI - SC008927
SOC. de ADV : GÓES & NICOLADELLI ADVOGADOS ASSOCIADOS

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE HIPOTECA. PEQUENA PROPRIEDADE RURAL. IMPENHORABILIDADE (CF, ART. 5º, XXVI; CPC, ART. 833, VII). VALIDADE FORMAL DA GARANTIA. INEXISTÊNCIA DE NULIDADE AUTOMÁTICA (CC, ART. 166, VI E VII). PROTEÇÃO QUE OPERA NA FASE EXECUTIVA. INEFICÁCIA APENAS QUANTO À EXPROPRIAÇÃO, SE PRESENTES OS REQUISITOS LEGAIS. NEGÓCIO JURÍDICO COM EFEITOS CONDICIONADOS A SUPERVENIÊNCIAS FÁTICAS. AUSÊNCIA DE FRAUDE À LEI. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. FALTA DE COTEJO ANALÍTICO (CPC, ART. 1.029, § 1º; RISTJ, ART. 255).

1.A impenhorabilidade da pequena propriedade rural, explorada pela família, constitui limite à constrição/expropriação do bem na fase executiva, não acarretando, por si, nulidade da cláusula de hipoteca regularmente pactuada e registrada.

2.Não configura fraude à lei (CC, art. 166, VI e VII) a aceitação, por instituição financeira, de imóvel potencialmente protegido por impenhorabilidade como garantia real; a consequência típica é a inoponibilidade da medida executiva sobre o bem enquanto presentes os requisitos legais, e não a nulidade do negócio.

3.O sistema jurídico admite negócios cujos efeitos dependem de condições supervenientes e de verificação concreta (v.g., unicidade do bem, exploração familiar, dimensões em módulos fiscais), passíveis de alteração no tempo, o que preserva a utilidade jurídica da garantia e a prioridade registral do credor.

4.Dissídio jurisprudencial não conhecido por ausência de cotejo analítico adequado, com demonstração de identidade fático-jurídica e interpretação divergente dos mesmos dispositivos legais (CPC, art. 1.029, § 1º; RISTJ, art. 255).

Recurso especial desprovido.

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 02/06/2026 a 08/06/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 08 de junho de 2026.

Ministro Humberto Martins
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2225583 - SC (2024/0036569-8)

RELATOR : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
RECORRENTE : DEOCLECIO PLACIDO RICARDO
ADVOGADOS : LAIS DA ROSA INÁCIO - SC037415
RONALDO PEREIRA MARCELINO - RS094814
RECORRIDO : BANCO DO BRASIL SA
ADVOGADOS : RODRIGO FRASSETTO GOES - SC033416
GUSTAVO RODRIGO GOES NICOLADELI - SC008927
SOC. de ADV : GÓES & NICOLADELLI ADVOGADOS ASSOCIADOS

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE HIPOTECA. PEQUENA PROPRIEDADE RURAL. IMPENHORABILIDADE (CF, ART. 5º, XXVI; CPC, ART. 833, VII). VALIDADE FORMAL DA GARANTIA. INEXISTÊNCIA DE NULIDADE AUTOMÁTICA (CC, ART. 166, VI E VII). PROTEÇÃO QUE OPERA NA FASE EXECUTIVA. INEFICÁCIA APENAS QUANTO À EXPROPRIAÇÃO, SE PRESENTES OS REQUISITOS LEGAIS. NEGÓCIO JURÍDICO COM EFEITOS CONDICIONADOS A SUPERVENIÊNCIAS FÁTICAS. AUSÊNCIA DE FRAUDE À LEI. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. FALTA DE COTEJO ANALÍTICO (CPC, ART. 1.029, § 1º; RISTJ, ART. 255).

1.A impenhorabilidade da pequena propriedade rural, explorada pela família, constitui limite à constrição/expropriação do bem na fase executiva, não acarretando, por si, nulidade da cláusula de hipoteca regularmente pactuada e registrada.

2.Não configura fraude à lei (CC, art. 166, VI e VII) a aceitação, por instituição financeira, de imóvel potencialmente protegido por impenhorabilidade como garantia real; a consequência típica é a inoponibilidade da medida executiva sobre o bem enquanto presentes os requisitos legais, e não a nulidade do negócio.

3.O sistema jurídico admite negócios cujos efeitos dependem de condições supervenientes e de verificação concreta (v.g., unicidade do bem, exploração familiar, dimensões em módulos fiscais), passíveis de alteração no tempo, o que preserva a utilidade jurídica da garantia e a prioridade registral do credor.

4.Dissídio jurisprudencial não conhecido por ausência de cotejo analítico adequado, com demonstração de identidade fático-jurídica e interpretação divergente dos mesmos dispositivos legais (CPC, art. 1.029, § 1º; RISTJ, art. 255).

Recurso especial desprovido.

RELATÓRIO

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

Cuida-se de recurso especial interposto por DEOCLÉCIO PLÁCIDO RICARDO, com fundamento nas alíneas “a” e “c” do inciso III do artigo 105 da Constituição Federal contra acórdão proferido pelo TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SANTA CATARINA.

A controvérsia discutida nos autos gira em torno da validade de hipoteca constituída sobre imóvel rural do recorrente, Matrícula n. 18.305, e um trator agrícola, dados em garantia de cédula rural pignoratícia hipotecária n. 40/00451-1, no valor de R\$ 118.400,00. O recorrente sustenta que o imóvel é pequena propriedade rural (com área de 22,9 hectares, inferior a quatro módulos fiscais no município de Araranguá/SC) e, por isso, goza de impenhorabilidade, o que tornaria nula a hipoteca, à luz do art. 833, VII, do Código de Processo Civil e do art. 166 do Código Civil, especialmente por configurar fraude à lei imperativa. Defende, ainda, que a aceitação, pelo banco, de bem sabidamente impenhorável como garantia real violaria a teleologia da proteção legal da pequena propriedade rural, atraindo a nulidade do negócio jurídico (art. 166, VI e VII, CC, fls. 243-244).

Ao analisar a matéria, o Tribunal *a quo* entendeu inexistir nulidade na cláusula contratual que pactuou a hipoteca, destacando que “*a controvérsia havida não diz respeito à impenhorabilidade do imóvel, o qual nem sequer foi penhorado, mas se poderia ter sido hipotecado em favor da instituição financeira agravada*”, e que “*o fato de ter oferecido sua pequena propriedade rural em hipoteca não importa em renúncia à sua impenhorabilidade*”.

Eis a ementa do acórdão recorrido (fl. 225):

AGRAVO INTERNO. DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECURSO DE APELAÇÃO. INSURGÊNCIA DO APELANTE. NULIDADE DO PRONUNCIAMENTO UNIPESSOAL. SUSCITADA A AUSÊNCIA DOS REQUISITOS INDISPENSÁVEIS AO ENFOQUE DO TEMA. REJEIÇÃO. MATÉRIA DEVIDAMENTE ANALISADA À LUZ DO CONTEXTO FÁTICO E DO ENTENDIMENTO JURISPRUDENCIAL CORRELATO. SUBMISSÃO DA TEMÁTICA POR OCASIÃO DO PRESENTE EXPEDIENTE AO COLEGIADO SUSCETÍVEL DE CONVALIDAR QUALQUER MÁCULA. PRECEDENTES DO STJ. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE HIPOTECA. PEQUENA PROPRIEDADE RURAL. IMÓVEL OFERECIDO EM HIPOTECA. IRRELEVÂNCIA. FATO QUE NÃO IMPORTA RENÚNCIA À IMPENHORABILIDADE. INEXISTÊNCIA DE NULIDADE NA CLÁUSULA

Em suas razões recursais (fls. 239/246), aduz o recorrente a violação dos seguintes dispositivos de Lei:

a) artigo art. 166, incisos VI e VII, do Código Civil, pois a aceitação, pela instituição financeira, de pequena propriedade rural como garantia hipotecária configura tentativa de fraudar lei imperativa, uma vez que tal imóvel é impenhorável e, portanto, “imprestável” como garantia real. Sustenta que a hipoteca seria inócua e deveria ser declarada nula. Sustenta que as instituições financeiras têm plenas condições de verificar a natureza do bem e, ainda assim, recebem garantia sobre imóvel que não pode ser expropriado, o que evidencia a finalidade de contornar a proteção legal.

b) art. 833, inciso VII, do CPC, pois o imóvel dado em hipoteca é pequena propriedade rural e, por isso, impenhorável nos termos do art. 833, VII do CPC. A proteção legal permanece mesmo se o bem foi ofertado voluntariamente em hipoteca, não havendo renúncia à impenhorabilidade. Da impenhorabilidade decorre a nulidade da garantia, pois a hipoteca não tem eficácia prática para assegurar o crédito.

Aduz ainda a ocorrência de dissídio jurisprudencial, apontando divergência entre o acórdão impugnado e precedente do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul quanto às consequências jurídicas da impenhorabilidade da pequena propriedade rural quando dada em garantia hipotecária. No julgado paradigma (Apelação n. 5000022-17.2019.8.21.0108), o Tribunal gaúcho, em caso análogo (imóvel rural de 27 ha, único bem do devedor, dado em hipoteca), após reconhecer a condição de pequena propriedade rural, declarou nula a hipoteca como consequência lógica da impenhorabilidade.

Requer seja o presente recurso conhecido e provido para declarar nula a hipoteca, invertendo-se o ônus de sucumbência e a condenação do recorrido em custas e honorários.

Contrarrazões apresentadas pelo recorrido Banco do Brasil, às fls. 260/283, indicando os seguintes precedentes emanados da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça: EAREsp 848.498/PR (“não é concebível [...] admitindo que a parte adote comportamento contraditório, ora ofertando o bem à penhora, ora invocando a sua impenhorabilidade”) e REsp 1.141.732/SP (“o fato de o imóvel dado em garantia ser o único bem da família [...] implica renúncia à impenhorabilidade [...] não se mostra razoável que depois [...] o devedor use esse fato como subterfúgio”).

É, no essencial, o relatório.

VOTO

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

Consoante o relatado, o Tribunal de origem manteve a validade formal da hipoteca, assentando, de um lado, que não houve penhora do imóvel e, de outro, que o simples oferecimento da pequena propriedade rural em garantia não importa renúncia à impenhorabilidade.

A solução adotada alinha-se à jurisprudência desta Corte segundo a qual a impenhorabilidade da pequena propriedade rural, trabalhada pela família (CF, art. 5º, XXVI; CPC, art. 833, VII), opera, em regra, na fase executiva, como proteção contra a constrição/expropriação do bem, não implicando, por si só, nulidade do negócio de garantia.

Nesse sentido:

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE CLÁUSULA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL RURAL. IMPENHORABILIDADE DA PEQUENA PROPRIEDADE RURAL. ART. 833, VIII, DO CPC. EXPLORAÇÃO DO IMÓVEL PELA FAMÍLIA. OFERECIMENTO DO BEM EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. CONSOLIDAÇÃO. ATO EXTRAJUDICIAL DE EXPROPRIAÇÃO DO BEM. IMPOSSIBILIDADE. EQUIVALÊNCIA À PENHORA. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

I. Hipótese em exame

1. Ação declaratória de nulidade de cláusula de alienação fiduciária de imóvel rural c/c pedido de tutela de urgência, ajuizada em 3/7/2023, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 14/4/2025 e concluso ao gabinete em 18/10/2025.

II. Questão em discussão

2. O propósito recursal consiste em decidir se (I) é aplicável a proteção da impenhorabilidade de pequena propriedade rural à hipótese em que o bem é oferecido como garantia em alienação fiduciária, e se (II) os efeitos dessa proteção incidem sobre o ato extrajudicial de expropriação do bem em consolidação.

III. Razões de decidir

3. A proteção da impenhorabilidade recai sobre o imóvel que se enquadre no conceito de pequena propriedade rural, conforme decidido pelo Supremo Tribunal Federal (Tema 961) e por esta Corte Superior (Tema Repetitivo 1234), desde que seja comprovadamente explorado pela entidade familiar. A razão de ser dessa garantia está, como

reconhecido em ambos os precedentes, calcada na proteção à subsistência do núcleo familiar.

4. A impenhorabilidade de pequena propriedade rural constitui-se como um direito fundamental indisponível, ligado à atividade econômica familiar e à função social da propriedade, o que não pode ser objeto de renúncia nem de execução.

5. É inafastável pela vontade das partes a proteção de impenhorabilidade conferida à pequena propriedade rural, por se tratar de norma de ordem pública, ainda que o bem tenha sido oferecido em garantia. Precedentes.

6. A alienação fiduciária constitui-se como espécie moderna do instituto hipotecário, razão pela qual impõe-se estender os mesmos efeitos protetivos da impenhorabilidade de pequena propriedade rural já reconhecidos à hipótese de oferecimento do bem em hipoteca.

Precedentes.

7. Depreende-se que o ordenamento jurídico brasileiro não distingue atos judiciais dos extrajudiciais quando o resultado é a impenhorabilidade de bem protegido, razão pela qual a proteção conferida à pequena propriedade rural é oponível tanto à penhora judicial quanto à consolidação extrajudicial da propriedade, nos termos do art. 833, inc. VIII, do CPC, e do art. 5º, inc. XXVI, da CF.

8. No recurso sob julgamento, restando comprovada a exploração e utilização do imóvel para fins de subsistência e trabalho pela família, o bem se enquadra na proteção da pequena propriedade rural, de modo que, embora o bem tenha sido dado em garantia fiduciária, o contrato particular não prevalece sobre a norma constitucional de proteção à propriedade.

IV. Dispositivo

9. Recurso especial conhecido e, nessa extensão, desprovido, com majoração de honorários.(REsp n. 2.233.886/RS, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 9/12/2025, DJEN de 15/12/2025.)

Como se vê, o fato de o imóvel ser momentaneamente impenhorável não o torna “juridicamente inexistente” para fins de constituição de hipoteca. A garantia pode subsistir formalmente, embora se mostre ineficaz para fins de excussão, se e quando comprovados, no caso concreto, os requisitos legais da proteção.

Não procede, portanto, a invocação do art. 166, VI e VII, do Código Civil. Não há “fraude à lei” apenas porque a instituição financeira aceita, como garantia, bem que pode ser protegido por impenhorabilidade. A lei não veda a constituição de hipoteca sobre imóvel rural; estabelece, isto sim, limite à constrição judicial quando atendidos os pressupostos da pequena propriedade rural trabalhada pela família. Logo, a consequência jurídica típica é a inoponibilidade da medida executiva contra o bem protegido, e não a nulidade automática da cláusula hipotecária.

Também não se sustenta a tese de que a impenhorabilidade, por si, irradiaria nulidade do negócio por “inutilidade prática”. O sistema jurídico admite negócios cujos efeitos dependem de condições supervenientes e de verificação concreta, como por exemplo, a existência ou não de exploração familiar, unicidade do bem, dimensões em módulos fiscais. Todas essas características podem se alterar, como ocorreria se o proprietário adquirisse, durante a vigência da garantia, um segundo imóvel, ampliasse a área total além dos limites que definem a pequena propriedade rural ou cessasse a exploração familiar, por exemplo, arrendando o imóvel a terceiro, abandonando a atividade ou substituindo-a por atividade empresarial não familiar.

A impenhorabilidade tem natureza predominantemente processual-executiva: limita a expropriação judicial do bem, mas não contamina a validade do negócio jurídico nem impede, por si, a constituição de garantias reais ou pessoais. Assim, a garantia pode ser válida e eficaz inter partes, ainda que, naquele momento, não seja exequível sobre determinado bem por força de impenhorabilidade legal. Preserva-se, assim, a prioridade registral e o direito de preferência do credor, evitando fraudes e onerações posteriores que possam prejudicá-lo caso a proteção cesse no futuro.

Garante-se, ademais, o efeito de sequela e a oponibilidade erga omnes do gravame no registro imobiliário, assegurando ao credor posição jurídica definida para o eventual cenário de penhorabilidade futura.

Dessarte, a eventual impossibilidade de excussão do imóvel, se reconhecida no juízo próprio e à luz do conjunto probatório, não invalida ex ante a garantia, tampouco converte, por si, a avença em ilícita. Não há nulidade automática do negócio por “inutilidade”. O que existe é, no máximo, restrição circunstancial à via executiva sobre aquele bem enquanto perdurarem os requisitos da impenhorabilidade. Cessados tais requisitos, a garantia previamente constituída torna-se plenamente exequível nos limites legais.

Por fim, quanto à alegação de dissídio jurisprudencial, melhor sorte não socorre o recorrente que se limitou a juntar a ementa do acórdão paradigma do TJRS (Apelação n. 5000022-17.2019.8.21.0108), sem proceder ao indispensável cotejo analítico, com a transcrição de trechos do voto e a demonstração precisa de que, diante de quadro fático-jurídico idêntico, houve interpretações divergentes dos mesmos dispositivos de lei federal invocados (arts. 166, VI e VII, do CC, e 833, VII, do CPC).

Ante o exposto, nego provimento ao recurso especial.

Nos termos do art. 85, § 11, do CPC/2015, majoro em 2% (dois por cento) os honorários advocatícios fixados nas instâncias ordinárias, observados os limites dos §§ 2º e 3º do referido dispositivo e eventual gratuidade de justiça.

É como penso. É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

REsp 2.225.583 / SC
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2024/0036569-8

Número de Origem:
50010517120218240004

Sessão Virtual de 02/06/2026 a 08/06/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : DEOCLECIO PLACIDO RICARDO

ADVOGADOS : LAIS DA ROSA INÁCIO - SC037415

RONALDO PEREIRA MARCELINO - RS094814

RECORRIDO : BANCO DO BRASIL SA

SOC. de ADV. : GÓES & NICOLADELLI ADVOGADOS ASSOCIADOS

RODRIGO FRASSETTO GOES - SC033416

GUSTAVO RODRIGO GOES NICOLADELI - SC008927

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - HIPOTECA

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 02/06/2026 a 08/06/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 08 de junho de 2026