SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2210733 - SP (2024/0064418-8)

RELATOR	**:**	**MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
RECORRENTE	:	POZZI ADVOGADOS ASSOCIADOS
ADVOGADOS	:	LUIZ ANTÔNIO POZZI JUNIOR - SP091665
		CLAUDIA ELISABETH POZZI - SP148663
RECORRIDO	:	BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.
ADVOGADO	:	RICARDO NEGRAO - SP138723
INTERES.	:	DANIELA ABELHANEDA
ADVOGADA	:	LÍGIA BARROS DE FREITAS - SP168049

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. INDIVISIBILIDADE DA GARANTIA.

I. Caso em exame

1. Recurso especial interposto contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo que, em cumprimento de sentença, indeferiu o levantamento de alienação fiduciária em garantia correspondente a 56,94% de imóvel, sob o fundamento de que a garantia é indivisível.

2. A parte recorrente alegou quitação parcial do contrato e pleiteou o levantamento proporcional da garantia fiduciária, argumentando que a indivisibilidade não deveria prevalecer no caso concreto.

3. O tribunal de origem entendeu que a alienação fiduciária, assim como a hipoteca, é marcada pela indivisibilidade, vinculando-se à coisa até a quitação integral do contrato, nos termos dos arts. 1.367 e 1.421 do Código Civil.

II. Questão em discussão

4. A questão em discussão consiste em saber se é possível o levantamento proporcional de alienação fiduciária em garantia, diante da quitação parcial do contrato, considerando a indivisibilidade da garantia prevista no Código Civil.

III. Razões de decidir

5. A indivisibilidade é característica essencial dos direitos reais de garantia, como a alienação fiduciária, vinculando-se à coisa até a quitação integral do contrato, conforme os arts. 1.367 e 1.421 do Código Civil.

6. Embora a exequente não figure mais como devedora no contrato, a existência de saldo devedor a cargo de outro titular autoriza a manutenção do gravame, não havendo propriedade plena do imóvel até a extinção da obrigação principal.

7. A ausência de prequestionamento dos dispositivos legais invocados pela parte recorrente impede o conhecimento do recurso especial quanto a esses pontos, nos termos da Súmula 211 do STJ.

Documento eletrônico VDA52809102 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 02/12/2025 13:19:32
Publicação no DJEN/CNJ de 04/12/2025. Código de Controle do Documento: c2c3e20a-1011-491e-87e0-524b93c3d8f4

8. O acórdão recorrido está devidamente fundamentado, inexistindo omissão ou contradição que configure violação aos arts. 489 e 1.022 do CPC.

IV. Dispositivo

Recurso conhecido em parte e, nessa extensão, improvido.

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 25/11/2025 a 01/12/2025, por unanimidade, conhecer do recurso mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Impedida a Sra. Ministra Nancy Andrighi.

Brasília, 02 de dezembro de 2025.

Ministro Humberto Martins

Relator

Documento eletrônico VDA52809102 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 02/12/2025 13:19:32
Publicação no DJEN/CNJ de 04/12/2025. Código de Controle do Documento: c2c3e20a-1011-491e-87e0-524b93c3d8f4

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2210733 - SP (2024/0064418-8)

RELATOR	**:**	**MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
RECORRENTE	:	POZZI ADVOGADOS ASSOCIADOS
ADVOGADOS	:	LUIZ ANTÔNIO POZZI JUNIOR - SP091665
		CLAUDIA ELISABETH POZZI - SP148663
RECORRIDO	:	BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.
ADVOGADO	:	RICARDO NEGRAO - SP138723
INTERES.	:	DANIELA ABELHANEDA
ADVOGADA	:	LÍGIA BARROS DE FREITAS - SP168049

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. INDIVISIBILIDADE DA GARANTIA.

I. Caso em exame

1. Recurso especial interposto contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo que, em cumprimento de sentença, indeferiu o levantamento de alienação fiduciária em garantia correspondente a 56,94% de imóvel, sob o fundamento de que a garantia é indivisível.

2. A parte recorrente alegou quitação parcial do contrato e pleiteou o levantamento proporcional da garantia fiduciária, argumentando que a indivisibilidade não deveria prevalecer no caso concreto.

3. O tribunal de origem entendeu que a alienação fiduciária, assim como a hipoteca, é marcada pela indivisibilidade, vinculando-se à coisa até a quitação integral do contrato, nos termos dos arts. 1.367 e 1.421 do Código Civil.

II. Questão em discussão

Documento eletrônico VDA52346806 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 14/11/2025 16:51:23
Código de Controle do Documento: c312b071-aa1d-4bdc-94f0-2c509e2fce35

4. A questão em discussão consiste em saber se é possível o levantamento proporcional de alienação fiduciária em garantia, diante da quitação parcial do contrato, considerando a indivisibilidade da garantia prevista no Código Civil.

III. Razões de decidir

5. A indivisibilidade é característica essencial dos direitos reais de garantia, como a alienação fiduciária, vinculando-se à coisa até a quitação integral do contrato, conforme os arts. 1.367 e 1.421 do Código Civil.

6. Embora a exequente não figure mais como devedora no contrato, a existência de saldo devedor a cargo de outro titular autoriza a manutenção do gravame, não havendo propriedade plena do imóvel até a extinção da obrigação principal.

7. A ausência de prequestionamento dos dispositivos legais invocados pela parte recorrente impede o conhecimento do recurso especial quanto a esses pontos, nos termos da Súmula 211 do STJ.

8. O acórdão recorrido está devidamente fundamentado, inexistindo omissão ou contradição que configure violação aos arts. 489 e 1.022 do CPC.

IV. Dispositivo

Recurso conhecido em parte e, nessa extensão, improvido.

RELATÓRIO

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

Cuida-se de recurso especial interposto por POZZI ADVOGADOS ASSOCIADOS, 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 (fl. 112):

> Cumprimento de sentença. Pretensão a levantamento de alienação fiduciária em garantia, na proporção de 56,94% do imóvel, diante da quitação parcial do contrato. Inadmissibilidade. Garantia indivisível. Artigos 1421 e 1367 do CC. Direito real de garantia que não se confunde com a obrigação cujo cumprimento se busca garantir. Violação da coisa julgada inocorrente. Recurso conhecido e improvido.

Rejeitados os embargos de declaração opostos (fl. 309).

Documento eletrônico VDA52346806 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 14/11/2025 16:51:23
Código de Controle do Documento: c312b071-aa1d-4bdc-94f0-2c509e2fce35

A parte recorrente alega ofensa aos artigos 8º, 322, §2º, 487, III, 489, 500, 924, II, e 1.022, todos do CPC, bem como artigo 421, CC, e artigo 25, Lei 9.514/1997. Pretende o levantamento de alienação fiduciária em garantia, na proporção de 56,94% do imóvel, diante da quitação parcial do contrato.

Apresentadas as contrarrazões (fl. 315), sobreveio o juízo de admissibilidade **negativo** (fl. 329).

Apresentado o agravo em recurso especial (fls. 333-365) e a contraminuta (fls. 372-382).

Este relator entendeu pela admissibilidade do recurso e determinou sua conversão em recurso especial (fls. 423).

É, no essencial, o relatório.

VOTO

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

Cuida-se, na origem, de agravo de instrumento interposto por Pozzi Advogados Associados contra decisão que em autos de cumprimento de sentença indeferiu a liberação de garantia fiduciária correspondente a 56,94% do imóvel de copropriedade da exequente.

Sustenta-se que a banca de advogados é terceira interessada e houve quitação, pela exequente Daniela, de parte do financiamento, de modo que parcela da propriedade já é de sua titularidade, devendo ser extinta a garantia na fração que lhe competia.

Requer-se seja determinado o levantamento da parte ideal da propriedade fiduciária, resolvida com o pagamento proporcional do empréstimo imobiliário.

O Tribunal de origem entendeu pela inadmissibilidade da pretensão, já que a garantia é indivisível.

Inicialmente, não há falar em ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC, uma vez que o Tribunal de origem ao negar provimento ao agravo deixou claro que tal como a hipoteca, a alienação também é marcada pela indivisibilidade, não podendo ser fracionada para beneficiar o então agravante (fl.113).

Veja-se:

> Tal como a hipoteca, a alienação fiduciária é marcada pela indivisibilidade. A garantia vincula-se à coisa, cuja

Documento eletrônico VDA52346806 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 14/11/2025 16:51:23
Código de Controle do Documento: c312b071-aa1d-4bdc-94f0-2c509e2fce35

> integridade assegura o cumprimento das obrigações do contrato principal, certo que seu registro produz eficácia erga omnes. Assim, embora a exequente não figure mais como devedora no contrato, a existência do saldo em aberto do financiamento bancário, a cargo do outro titular, autoriza a manutenção do gravame, não tendo os mutuários a propriedade plena do imóvel até que seja extinta a obrigação principal. Conforme o art. 1.367 do CC, "A propriedade fiduciária em garantia de bens móveis ou imóveis sujeita-se às disposições do Capítulo I do Título X do Livro III da Parte Especial deste Código e, no que for específico, à legislação especial pertinente, não se equiparando, para quaisquer efeitos, à propriedade plena de que trata o art. 1.231".
>
> Dentre as referidas disposições está a do art. 1.421: "O pagamento de uma ou mais prestações da dívida não importa exoneração correspondente da garantia, ainda que esta compreenda vários bens, salvo disposição expressa no título ou na quitação". Os direitos reais de garantia, como lembra Silvio de Salvo Venosa, "São utilizados para assegurar o cumprimento de obrigação, mas com ela não se confundem" (Direito Civil - Direitos Reais, Volume 5, 3ª Ed. Editora Atlas, p. 465).
>
> Portanto, até a quitação do contrato a lei confere ao credor o direito de prelação do imóvel, mostrando-se incabível a diminuição da garantia sem a sua concordância.

Observa-se, portanto, que a lide foi solucionada em conformidade com o que foi apresentado em juízo. Assim, verifica-se que o acórdão recorrido está com fundamentação suficiente, inexistindo omissão ou contradição.

A propósito, cito precedente:

> CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC. INEXISTÊNCIA. HASTA PÚBLICA. DESFAZIMENTO DA ARREMATAÇÃO DE IMÓVEL. ART. 903, §§ 1º E 2º, DO CPC. SÚMULA 283/STF.

Documento eletrônico VDA52346806 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 14/11/2025 16:51:23
Código de Controle do Documento: c312b071-aa1d-4bdc-94f0-2c509e2fce35

1. A controvérsia gira em torno da validade da arrematação de um imóvel, cuja anulação foi determinada pelo Tribunal de Justiça do Mato Grosso do Sul. A Corte entendeu que houve remição da dívida. O recorrente, no entanto, sustenta que a remição foi intempestiva, realizada sem o depósito integral do valor devido e somente após a assinatura do auto de arrematação.

2. Não há falar em violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC quando a Corte estadual enfrenta, fundamentadamente, as questões que lhe foram submetidas.

3. A arrematação torna-se irretratável após a assinatura do auto, conforme dispõe o caput do art. 903 do CPC. No entanto, é possível seu desfazimento se forem comprovados vícios que se enquadrem nas hipóteses excepcionais previstas nos §§ 1º e 2º do referido artigo.

4. A ausência de impugnação, nas razões do recurso especial, de fundamento autônomo e suficiente à manutenção do acórdão recorrido atrai o óbice da Súmula 283 do STF, segundo a qual: "É inadmissível o recurso extraordinário, quando a decisão recorrida assenta em mais de um fundamento suficiente e o recurso não abrange todos eles".

5. A falta de cotejo analítico impede o acolhimento do recurso, pois não foi demonstrado em quais circunstâncias o caso confrontado e o aresto paradigma aplicaram diversamente o direito sobre a mesma situação fática.

Recurso especial conhecido em parte e improvido.

(REsp n. 1.936.100/MS, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, DJEN de 15/5/2025.)

No mesmo sentido:REsp n. 2.139.824/MT, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, DJEN de 29/4/2025;REsp n. 2.157.495/RS, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, DJEN de 7/7/2025;REsp n. 2.083.153/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, DJEN de 26/6/2025; AREsp n. 2.313.358/MS, relatora Ministra Daniela Teixeira, Terceira Turma, DJEN de 30/6/2025.

Documento eletrônico VDA52346806 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 14/11/2025 16:51:23
Código de Controle do Documento: c312b071-aa1d-4bdc-94f0-2c509e2fce35

No mérito, não merece prosperar a pretensão recursal.

É fato que o direito real de garantia é marcado pela indivisibilidade, vinculando-se a garantia à coisa, até que ocorra a efetiva quitação do contrato. Embora a exequente não configure mais como devedora, ainda há saldo em aberto do financiamento bancário, a cargo de outro titular, o que, por si só, autoriza a manutenção do gravame, não possuindo a propriedade plena do imóvel até a extinção da obrigação.

Conforme o art. 1.367 do CC, "A propriedade fiduciária em garantia de bens móveis ou imóveis sujeita-se às disposições do Capítulo I do Título X do Livro III da Parte Especial deste Código e, no que for específico, à legislação especial pertinente, não se equiparando, para quaisquer efeitos, à propriedade plena de que trata o art. 1.231".

Entre as referidas disposições está a do art. 1.421: "O pagamento de uma ou mais prestações da dívida não importa exoneração correspondente da garantia, ainda que esta compreenda vários bens, salvo disposição expressa no título ou na quitação".

Portanto, até a quitação do contrato, a lei confere ao credor o direito de prelação do imóvel, mostrando-se incabível a diminuição da garantia sem a sua concordância.

Registre-se que a garantia real, qualquer que seja, vincula-se ao imóvel (no caso), não se admitindo parte do imóvel sob garantia e parte não. Mesmo a parte de determinado devedor tendo sido quitada, a coisa permanece sob a garantia até total quitação e total exoneração. Aquilo que se admite exoneração parcial é a própria obrigação, esta sim, vinculada ao devedor e com o devido pagamento, exonera-se.

De outra banda, segundo bem se observa, o conteúdo normativo contido nos artigos 8º, 322, § 2º, 487, III, 500 e 924, II, do CPC, 421 do CC e 25 da Lei n. 9.514/1997, da forma como trazidos ao debate, não foi objeto de exame pela Câmara Julgadora, embora opostos embargos de declaração pela parte recorrente, deixando, portanto, de servir de fundamento à conclusão adotada no acórdão hostilizado.

Desatendido, portanto, o requisito específico de admissibilidade do recurso especial referente ao prequestionamento, o que atrai o óbice constante na Súmula 211 do Superior Tribunal de Justiça.

Nessa ótica, a Corte Especial do STJ firmou o entendimento no sentido de que, "mesmo que se trate de questão de ordem pública, é imprescindível que a matéria

Documento eletrônico VDA52346806 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 14/11/2025 16:51:23
Código de Controle do Documento: c312b071-aa1d-4bdc-94f0-2c509e2fce35

tenha sido decidida no acórdão impugnado, para que se configure o prequestionamento". (AgInt nos EDcl no AREsp 746.371/RS, rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, DJe de 9/3/2018).

A ausência de prequestionamento é também óbice intransponível para o exame da questão mencionada, ainda que sob o pálio da divergência jurisprudencial.

Cabe salientar, por oportuno, que o Superior Tribunal de Justiça já se manifestou no sentido de que "não há contradição em afastar a violação do art. 1.022 do CPC/2015 e, ao mesmo tempo, não conhecer do mérito da demanda por ausência de prequestionamento, desde que o acórdão recorrido esteja suficientemente fundamentado." (AgInt no AREsp 1.251.735/MS, rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, DJe 14/6/2018.)

Seguindo o mesmo raciocínio: "não há contradição em afastar a alegada negativa de prestação jurisdicional e, ao mesmo tempo, não conhecer do recurso por ausência de prequestionamento, desde que o acórdão recorrido esteja adequadamente fundamentado." (AgInt no REsp 1.312.129/PR, rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, DJe 23/2/2018.)

Ante o exposto, conheço em parte do recurso e, nessa extensão, nego-lhe provimento.

Deixo de majorar os honorários nos termos do art. 85, § 11, do CPC, tendo em vista que o recurso especial foi interposto nos autos de agravo de instrumento.

É como penso. É como voto.

Documento eletrônico VDA52346806 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 14/11/2025 16:51:23
Código de Controle do Documento: c312b071-aa1d-4bdc-94f0-2c509e2fce35

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

REsp 2.210.733 / SP

Número Registro: 2024/0064418-8 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
00117693020198260037 10142126820188260037 117693020198260037 2074998702021826000
22623763820228260000

Sessão Virtual de 25/11/2025 a 01/12/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Ministra Impedida

Exma. Sra. Ministra NANCY ANDRIGHI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	:	POZZI ADVOGADOS ASSOCIADOS
ADVOGADOS	:	LUIZ ANTÔNIO POZZI JUNIOR - SP091665
		CLAUDIA ELISABETH POZZI - SP148663
RECORRIDO	:	BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.
ADVOGADO	:	RICARDO NEGRAO - SP138723
INTERES.	:	DANIELA ABELHANEDA
ADVOGADA	:	LÍGIA BARROS DE FREITAS - SP168049

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - SEGURO

TERMO

Documento eletrônico VDA52792300 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 02/12/2025 00:47:51
Código de Controle do Documento: bc5e8684-d027-4369-9061-20abe57018a7

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 25/11/2025 a 01/12/2025, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 01 de dezembro de 2025

Documento eletrônico VDA52792300 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 02/12/2025 00:47:51
Código de Controle do Documento: bc5e8684-d027-4369-9061-20abe57018a7