AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2624156 - PE (2024/0153047-8)

RELATOR	:	**MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE	:	MYRELLA RESENDE REINAUX DE ANDRADE
AGRAVANTE	:	WELLINGTON LUIZ DE ANDRADE
ADVOGADOS	:	RAISSA BRAGA CAMPELO - PE029280
		ANTONIO SERGIO DE BARROS CAMPELO - PE039989
AGRAVADO	:	BANCO DO BRASIL SA
ADVOGADOS	:	MÁRCIO CASTRO KAIK SIQUEIRA - SP200874
		PAULO EDUARDO PRADO - PE001335

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. REVISÃO CONTRATUAL, NULIDADE DO PROCEDIMENTO EXPROPRIATÓRIO E IMPENHORABILIDADE DE BEM DE FAMÍLIA. AGRAVO NÃO PROVIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo interno interposto contra decisão que negou provimento ao agravo em recurso especial, mantendo a inadmissão do recurso especial com base nas Súmulas n. 5, 7, 83 e 568 do STJ e 282 e 356 do STF.

2. Ação anulatória de consolidação de propriedade de imóvel, em que se discute a aplicação da teoria da onerosidade excessiva, a violação do artigo 26-A, § 2º, da Lei n. 9.514/1997 e a penhorabilidade do imóvel alienado fiduciariamente.

II. Questão em discussão

3. Consiste em saber se a teoria da onerosidade excessiva pode ser aplicada em razão de mudança na vida pessoal e econômica da agravante.

4. A questão também envolve o exame da nulidade do procedimento expropriatório — ante as tentativas frustradas de renegociação e a ausência de devida comunicação quanto à consolidação do imóvel — e a análise da penhorabilidade do imóvel alienado fiduciariamente.

III. Razões de decidir

5. O Tribunal de origem concluiu que não houve alteração das balizas contratuais que justificasse a aplicação da teoria da onerosidade excessiva, estando em consonância com a jurisprudência do STJ.

Documento eletrônico VDA44990645 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 17/12/2024 17:51:57
Publicação no DJEN/CNJ de 19/12/2024. Código de Controle do Documento: d8637626-e93e-4e90-b598-91f7e8671093

6. O recurso especial não comporta exame de questões que impliquem interpretação de cláusulas contratuais e revolvimento do contexto fático-probatório dos autos (Súmulas n. 5 e 7 do STJ).

7. O recurso especial que não impugna fundamento do acórdão recorrido suficiente para mantê-lo não deve ser admitido, a teor da Súmula n. 283/STF.

8. Ausente o enfrentamento da matéria pelo acórdão recorrido, inviável o conhecimento do recurso especial, por falta de prequestionamento. Incidência das Súmulas n. 282 e 356 do STF.

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

IV. Dispositivo e tese

10. Agravo não provido.

Tese de julgamento: "1. A teoria da onerosidade excessiva não se aplica sem alteração das balizas contratuais. 2. A interpretação de cláusulas contratuais e a revisão de matéria fático-probatória é vedada em recurso especial. 3. A falta de impugnação específica no recurso especial de fundamento do acórdão recorrido suficiente para mantê-lo caracteriza deficiência na fundamentação. 4. A ausência de enfrentamento da matéria pelo acórdão recorrido impede o conhecimento do recurso especial, por falta de prequestionamento. 5. A alienação fiduciária de bem de família afasta o reconhecimento de sua impenhorabilidade".

Dispositivos relevantes citados: não há.

Jurisprudência relevante citada: STJ, AgInt no AREsp n. 1.340.589/SE, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 23/4/2019; STJ, AgInt no REsp n. 1.514.093/CE, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 25/10/2016; STJ, AgInt no REsp 1.949.053/TO, Rel. Min. Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 25.09.2023; STJ, AgInt no AREsp 2.138.623/DF, Rel. Min. Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 04.12.2023.

Documento eletrônico VDA44990645 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 17/12/2024 17:51:57
Publicação no DJEN/CNJ de 19/12/2024. Código de Controle do Documento: d8637626-e93e-4e90-b598-91f7e8671093

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

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

Brasília, 17 de dezembro de 2024.

Ministro Antonio Carlos Ferreira
Relator

Documento eletrônico VDA44990645 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 17/12/2024 17:51:57
Publicação no DJEN/CNJ de 19/12/2024. Código de Controle do Documento: d8637626-e93e-4e90-b598-91f7e8671093

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2624156 - PE (2024/0153047-8)

RELATOR	:	**MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE	:	MYRELLA RESENDE REINAUX DE ANDRADE
AGRAVANTE	:	WELLINGTON LUIZ DE ANDRADE
ADVOGADOS	:	RAISSA BRAGA CAMPELO - PE029280
		ANTONIO SERGIO DE BARROS CAMPELO - PE039989
AGRAVADO	:	BANCO DO BRASIL SA
ADVOGADOS	:	MÁRCIO CASTRO KAIK SIQUEIRA - SP200874
		PAULO EDUARDO PRADO - PE001335

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. REVISÃO CONTRATUAL, NULIDADE DO PROCEDIMENTO EXPROPRIATÓRIO E IMPENHORABILIDADE DE BEM DE FAMÍLIA. AGRAVO NÃO PROVIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo interno interposto contra decisão que negou provimento ao agravo em recurso especial, mantendo a inadmissão do recurso especial com base nas Súmulas n. 5, 7, 83 e 568 do STJ e 282 e 356 do STF.

2. Ação anulatória de consolidação de propriedade de imóvel, em que se discute a aplicação da teoria da onerosidade excessiva, a violação do artigo 26-A, § 2º, da Lei n. 9.514/1997 e a penhorabilidade do imóvel alienado fiduciariamente.

II. Questão em discussão

3. Consiste em saber se a teoria da onerosidade excessiva pode ser aplicada em razão de mudança na vida pessoal e econômica da agravante.

4. A questão também envolve o exame da nulidade do procedimento expropriatório — ante as tentativas frustradas de renegociação e a ausência de devida comunicação quanto à consolidação do imóvel — e a análise da penhorabilidade do imóvel alienado fiduciariamente.

III. Razões de decidir

5. O Tribunal de origem concluiu que não houve alteração das balizas contratuais que justificasse a aplicação da teoria da onerosidade excessiva, estando em consonância com a jurisprudência do STJ.

Documento eletrônico VDA44722992 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 05/12/2024 06:44:19
Código de Controle do Documento: ae016bc4-28c5-4dd2-9db0-5ede6407838a

6. O recurso especial não comporta exame de questões que impliquem interpretação de cláusulas contratuais e revolvimento do contexto fático-probatório dos autos (Súmulas n. 5 e 7 do STJ).

7. O recurso especial que não impugna fundamento do acórdão recorrido suficiente para mantê-lo não deve ser admitido, a teor da Súmula n. 283/STF.

8. Ausente o enfrentamento da matéria pelo acórdão recorrido, inviável o conhecimento do recurso especial, por falta de prequestionamento. Incidência das Súmulas n. 282 e 356 do STF.

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

IV. Dispositivo e tese

10. Agravo não provido.

Tese de julgamento: "1. A teoria da onerosidade excessiva não se aplica sem alteração das balizas contratuais. 2. A interpretação de cláusulas contratuais e a revisão de matéria fático-probatória é vedada em recurso especial. 3. A falta de impugnação específica no recurso especial de fundamento do acórdão recorrido suficiente para mantê-lo caracteriza deficiência na fundamentação. 4. A ausência de enfrentamento da matéria pelo acórdão recorrido impede o conhecimento do recurso especial, por falta de prequestionamento. 5. A alienação fiduciária de bem de família afasta o reconhecimento de sua impenhorabilidade".

Dispositivos relevantes citados: não há.

Jurisprudência relevante citada: STJ, AgInt no AREsp n. 1.340.589/SE, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 23/4/2019; STJ, AgInt no REsp n. 1.514.093/CE, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 25/10/2016; STJ, AgInt no REsp 1.949.053/TO, Rel. Min. Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 25.09.2023; STJ, AgInt no AREsp 2.138.623/DF, Rel. Min. Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 04.12.2023.

Documento eletrônico VDA44722992 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 05/12/2024 06:44:19
Código de Controle do Documento: ae016bc4-28c5-4dd2-9db0-5ede6407838a

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno (e-STJ fls. 673/697) interposto contra decisão desta relatoria, que negou provimento ao agravo em recurso especial (e-STJ fls. 664/669).

Em suas razões, a parte alega a inaplicabilidade das Súmulas n. 5, 7, 83 e 568 do STJ e 282 e 356 do STF.

No mais, reitera as razões de mérito do recurso especial, defendendo, em suma, (i) a necessidade de revisão contratual por fatos supervenientes que alteraram a base econômica objetiva do contrato e (ii) a nulidade do procedimento expropriatório, tendo em vista as tentativas frustradas de renegociação, a ausência da devida comunicação quanto à consolidação do imóvel e a impenhorabilidade do bem de família.

Ao final, pede a reconsideração da decisão monocrática ou a apreciação do agravo pelo Colegiado.

A parte agravada apresentou impugnação (e-STJ fls. 723/724), requerendo a aplicação da multa prevista no art. 1.021, § 4º, do CPC/2015.

É o relatório.

VOTO

A insurgência não merece acolhida.

A parte não trouxe nenhum argumento capaz de afastar os termos da decisão agravada, motivo pelo qual deve ser mantida por seus próprios fundamentos (e-STJ fls. 664/669):

> Trata-se de agravo nos próprios autos interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial em razão da incidência das Súmulas n. 5 e 7 do STJ e 282 e 356 do STF (e-STJ fls. 598/601).
>
> O acórdão recorrido encontra-se assim ementado (e-STJ fl. 417):
>
> > EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO ANULATÓRIA – LEILÃO EXTRAJUDICIAL – INADIMPLENCIA – TEORIA DA ONEROSIDADE EXCESSIVA NÃO EVIDENCIADA – AUSENCIA DE VIOLAÇÃO AO ARTIGO 26-A, §2º DA LEI 9.514/97 – PENHORABILIDADE DO IMÓVEL – RECURSO NÃO PROVIDO.
> >
> > 1. Inexistindo alteração na relação jurídica das partes, de forma a beneficiar em demasia um em detrimento do outro, não há que se falar na aplicação da teoria da onerosidade excessiva.
> >
> > 2. No caso dos autos, o que houve foram alterações na vida íntima e pessoal da Apelante que acabaram por repercutir na sua esfera

Documento eletrônico VDA44722992 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 05/12/2024 06:44:19
Código de Controle do Documento: ae016bc4-28c5-4dd2-9db0-5ede6407838a

econômica, mas sem que houvesse a onerosidade excessiva no âmbito contratual que favorecesse a Apelada.

3. Em que pese a lei assegurar ao devedor o pagamento das parcelas vencidas, inexiste nos autos a demonstração do efetivo pagamento, mas apenas a tentativa de renegociação e que, por ora, permanece frustrada. Ausência de violação do artigo 26-A, § 2º da Lei nº 9.514/97.

4. O imóvel em referência é passível de constrição, eis que alienado fiduciariamente à Apelada, não estando inserido nos ditames da impenhorabilidade dos bens de família, conforme artigo 3º inc. V da Lei 8.099/90.

5. Recurso não provido.

Não foram opostos embargos de declaração.

Nas razões do recurso especial (e-STJ fls. 447469), fundamentado no art. 105, III, "a" e "c", da CF, a parte recorrente alegou dissídio jurisprudencial e violação dos seguintes dispositivos legais:

(i) arts. 2º e 3º, §§ 1º e 2º, 6º, V, e 51, IV, e § 1º, I, II e III, do CDC, defendendo a necessidade de revisão contratual por fatos supervenientes que tornaram as cláusulas excessivamente onerosas ao consumidor,

(ii) arts. 421 e 422 do CC e 26-A, § 2º, da Lei n. 9.514/1997, requerendo a "anulação da consolidação da propriedade do imóvel" (e-STJ fl. 459), sob o argumento de que "a expropriação do bem imóvel sem que o Banco Recorrido apreciasse as diversas tentativas de renegociação feitas pelos Recorrentes" (e-STJ fl. 460). Acrescenta que "a ausência da devida comunicação quanto à consolidação do imóvel, enseja, por si só, a anulação do procedimento expropriatório" (e-STJ fl. 465), e

(iii) arts. 1º e 3º, II, da Lei n. 8.009/1990, sustentando a "anulação da expropriação indevida de imóvel impenhorável, por sê-lo residência familiar" (e-STJ fl. 464). Aduz que "a regra quanto à impenhorabilidade do bem de família legal, também se aplica ao imóvel financiado (imóvel em fase de aquisição), mesmo que este seja de garantia, desde que seja o único bem de moradia da família" (e-STJ fls. 464/465).

No agravo (e-STJ fls. 624/644), afirma a presença dos requisitos de admissibilidade do especial.

Contraminuta apresentada às fls. 650/653 (e-STJ).

É o relatório.

Decido.

Da ofensa aos arts. 2º e 3º, §§ 1º e 2º; 6º, V, e 51, IV, e § 1º, I, II e III, do CDC

Conforme indicado no acórdão recorrido, "os motivos para a anulação do procedimento trazidos [em sede] recursal envolve as dificuldades financeiras da [agravante] havidas durante a relação negocial, atrelado a acontecimentos supervenientes em seu contexto familiar, assim como as dificuldades de negociação entre as partes" (e-STJ fl. 414).

O Tribunal de origem assinalou que, "em que pese a legislação consumerista disponha a respeito da teoria da onerosidade excessiva (CDC, inc. V do art. 6º), o rompimento da base objetiva deve estar presente na alteração de equilíbrio entre as prestações, capaz de gerar um ganho exponencial para o credor em detrimento do devedor" (e-STJ fl. 414).

Acrescentou que, "no caso dos autos, a relação jurídica com instituição financeira [...] manteve-se inerte, sem alteração específica que desequilibrasse as balizas do contrato" e que "o que houve foram alterações na vida íntima e pessoal da [agravante] que acabaram por repercutir na sua

Documento eletrônico VDA44722992 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 05/12/2024 06:44:19
Código de Controle do Documento: ae016bc4-28c5-4dd2-9db0-5ede6407838a

esfera econômica, mas sem que houvesse a onerosidade excessiva no âmbito contratual que favorecesse a [agravada]" (e-STJ fl. 414).

Concluiu pela inexistência de "elementos suficientes para que se considere a aplicação da teoria da onerosidade excessiva em favor do consumidor, justamente porque não houve alteração propriamente das balizas do contrato, não havendo geração de extrema vantagem para a parte adversa que justifique o reequilíbrio contratual com amparo na teoria da onerosidade excessiva prevista na legislação consumerista" (e-STJ fl. 414).

Guardada a conclusão quanto à ausência de alteração das balizas do contrato de que cuidam os autos — porquanto fundada na análise das cláusulas contratuais e dos demais elementos fático-probatórios, cuja revisão é inviável em sede especial, a teor das Súmulas n. 5 e 7 do STJ —, o entendimento da Corte estadual, acerca da necessidade de demonstração do rompimento da base objetiva para fins de caracterização da onerosidade excessiva, está em consonância com a jurisprudência deste Tribunal Superior. A propósito:

> AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REVISIONAL. CONTRATO DE FINANCIAMENTO HABITACIONAL. SFH. REVISÃO DAS PARCELAS. REDUÇÃO DA RENDA. AGRAVO NÃO PROVIDO.
>
> 1. Ação de revisão de contrato de financiamento imobiliário firmado pelo SFH, visando a renegociação do valor das prestações mensais e o alongamento do prazo de liquidação, com fundamento no Código de Defesa do Consumidor.
>
> 2. O Tribunal de origem, examinando as condições contratuais, concluiu que o recálculo da parcela estabelecida contratualmente não está vinculado ao comprometimento de renda do mutuário, mas sim à readequação da parcela ao valor do saldo devedor atualizado. Nesse contexto, entendeu que, para justificar a revisão contratual, seria necessário fato imprevisível ou extraordinário, que tornasse excessivamente oneroso o contrato, não se configurando como tal eventual desemprego ou redução da renda do contratante.
>
> 3. Efetivamente, a caracterização da onerosidade excessiva pressupõe a existência de vantagem extrema da outra parte e acontecimento extraordinário e imprevisível. Esta Corte já decidiu que tanto a teoria da base objetiva quanto a teoria da imprevisão "demandam fato novo superveniente que seja extraordinário e afete diretamente a base objetiva do contrato" (AgInt no REsp 1.514.093/CE, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, DJe de 7/11/2016), não sendo este o caso dos autos.
>
> 4. Agravo interno não provido.
>
> (AgInt no AREsp n. 1.340.589/SE, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 23/4/2019, DJe de 27/5/2019 - destaquei.)

> AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL - AÇÃO REVISIONAL DE CONTRATO DE FINANCIAMENTO HABITACIONAL POR ALEGADA DIMINUIÇÃO DA RENDA FAMILIAR - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO, INSURGÊNCIA DOS AUTORES.
>
> 1. Correta aplicação das súmulas 5 e 7 do STJ. A alteração da conclusão adotada pelo acórdão recorrido a respeito da inexistência de situação anômala que tenha onerado excessivamente o mútuo, demandaria novo exame do acervo fático-probatório dos autos e das cláusulas do contrato de financiamento, o que é vedado em sede de recurso especial.

Documento eletrônico VDA44722992 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 05/12/2024 06:44:19
Código de Controle do Documento: ae016bc4-28c5-4dd2-9db0-5ede6407838a

> 2. A teoria da imprevisão - corolário dos princípios da boa-fé e da função social do contrato -, a qual autoriza a revisão das obrigações contratuais, apenas se configura quando há onerosidade excessiva decorrente da superveniência de um evento imprevisível, alterador da base econômica objetiva do contrato, hipótese inocorrente no caso.
>
> 3. A teoria da base objetiva difere da teoria da imprevisão por prescindir da previsibilidade, no entanto, ambas as teorias demandam fato novo superveniente que seja extraordinário e afete diretamente a base objetiva do contrato, circunstâncias não verificadas nesta demanda.
>
> 4. Agravo interno desprovido.
>
> (AgInt no REsp n. 1.514.093/CE, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 25/10/2016, DJe de 7/11/2016 - destaquei.)

Aplicáveis, portanto, as Súmulas n. 7, 83 e 568 do STJ.

Da violação dos arts. 421 e 422 do CC e 26-A, § 2º, da Lei n. 9.514/1997

Quanto às dificuldades na renegociação da dívida, o TJPE entendeu não haver o que repercutir, tendo em vista que o acordo entre as partes está "inserido no âmbito da autonomia da vontade privada, não podendo o Poder Judiciário invadir esta seara" (e-STJ fl. 415).

Destacou que, "em que pese a lei assegurar ao devedor o pagamento das parcelas vencidas, inexiste nos autos a demonstração do efetivo pagamento, mas apenas a tentativa de renegociação e que, por ora, permanece frustrada" (e-STJ fl. 415).

O afastamento da conclusão acerca da inexistência de demonstração do efetivo pagamento esbarra no óbice da Súmula n. 7/STJ, enquanto que, do que consta no recurso especial, depreende-se que a parte recorrente não apresenta impugnação quanto à facultatividade da realização da renegociação, fundamento suficiente para a manutenção do acórdão recorrido e que, uma vez não objetado, implica a incidência da da Súmula n. 283 do STF.

Ademais, a tese nulidade do procedimento expropriatório por ausência da devida comunicação quanto à consolidação do imóvel não foi enfrentada pela Corte estadual, que nem sequer foi instada a fazê-lo por via de embargos declaratórios.

Essa circunstância impede o conhecimento da insurgência por falta de prequestionamento, sendo aplicáveis as Súmulas n. 282 e 356 do STF.

Da afronta aos arts. 1º e 3º, II, da Lei n. 8.009/1990

O Tribunal local entendeu que "o imóvel em referência é passível de constrição, eis que alienado fiduciariamente à [agravada], não estando inserido nos ditames da impenhorabilidade dos bens de família" (e-STJ fl. 415).

Referida conclusão encontra respaldo no entendimento desta Corte Superior acerca da questão, segundo o qual "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" (AgInt no REsp n. 1.949.053/TO, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 25/9/2023, DJe de 27/9/2023).

No mesmo sentido:

> DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. MATÉRIA CONSTITUCIONAL. APRECIAÇÃO PELO STJ. IMPOSSIBILIDADE. LITISPENDÊNCIA.

Documento eletrônico VDA44722992 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 05/12/2024 06:44:19
Código de Controle do Documento: ae016bc4-28c5-4dd2-9db0-5ede6407838a

> REQUISITOS. VERIFICAÇÃO. SÚMULA N. 7/STJ. BEM DE FAMÍLIA. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. AFASTAMENTO. *VENIRE CONTRA FACTUM PROPRIUM*. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS N. 282 STF E 211 DO STJ. ACÓRDÃO RECORRIDO. IMPUGNAÇÃO. AUSÊNCIA. SÚMULA N. 283/STF. ARESTO IMPUGNADO CONFORME À JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE SUPERIOR. SÚMULA N. 83/STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADA. DECISÃO MANTIDA.
>
> [...]
>
> 5. Para a jurisprudência pacífica do STJ, "ao apreciar a garantia do bem de família, instituída pelo art. 3º da Lei nº 8.009/90, a jurisprudência desta Corte privilegia o princípio da boa-fé e proíbe o comportamento contraditório (venire contra factum proprium), quando os integrantes da entidade familiar indicam como garantia de negócio jurídico o próprio imóvel em que residem" (AgInt nos EDcl no AREsp n. 671.528/PR, relator Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 5/6/2023, DJe de 14/6/2023).
>
> 5.1. Como argumento de reforço, a Corte local concluiu pela validade do ato de renúncia dos agravantes à impenhorabilidade do bem imóvel de família, por terem anuído livremente com a constituição de garantia fiduciária sobre ele, sob pena de *venire contra factum proprium*.
>
> [...]
>
> 7. Agravo interno a que se nega provimento.
>
> (AgInt no AREsp n. 2.138.623/DF, de minha relatoria, Quarta Turma, julgado em 4/12/2023, DJe de 7/12/2023 - destaquei.)

Por conseguinte, não há falar em ofensa aos arts. 1º e 3º, II, da Lei n. 8.009/1990. Incidem as Súmulas n. 83 e 568 do STJ.

Ante o exposto, NEGO PROVIMENTO ao agravo.

Na forma do art. 85, § 11, do CPC/2015, MAJORO os honorários advocatícios em 20% (vinte por cento) do valor arbitrado, observando-se os limites dos §§ 2º e 3º do referido dispositivo.

Deferida a gratuidade da justiça na instância de origem, deve ser observada a regra do § 3° do art. 98 do CPC/2015.

Publique-se e intimem-se.

Conforme consignado na decisão agravada, o entendimento da Corte estadual, acerca da necessidade de demonstração do rompimento da base objetiva para fins de caracterização da onerosidade excessiva, está em consonância com a jurisprudência deste Tribunal Superior. A propósito:

> AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REVISIONAL. CONTRATO DE FINANCIAMENTO HABITACIONAL. SFH. REVISÃO DAS PARCELAS. REDUÇÃO DA RENDA. AGRAVO NÃO PROVIDO.
>
> 1. Ação de revisão de contrato de financiamento imobiliário firmado pelo SFH, visando a renegociação do valor das prestações mensais e o alongamento do prazo de liquidação, com fundamento no Código de Defesa do Consumidor.
>
> 2. O Tribunal de origem, examinando as condições contratuais, concluiu que o recálculo da parcela estabelecida contratualmente não está vinculado ao

Documento eletrônico VDA44722992 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 05/12/2024 06:44:19
Código de Controle do Documento: ae016bc4-28c5-4dd2-9db0-5ede6407838a

comprometimento de renda do mutuário, mas sim à readequação da parcela ao valor do saldo devedor atualizado. Nesse contexto, entendeu que, para justificar a revisão contratual, seria necessário fato imprevisível ou extraordinário, que tornasse excessivamente oneroso o contrato, não se configurando como tal eventual desemprego ou redução da renda do contratante.

3. Efetivamente, a caracterização da onerosidade excessiva pressupõe a existência de vantagem extrema da outra parte e acontecimento extraordinário e imprevisível. Esta Corte já decidiu que tanto a teoria da base objetiva quanto a teoria da imprevisão "demandam fato novo superveniente que seja extraordinário e afete diretamente a base objetiva do contrato" (AgInt no REsp 1.514.093/CE, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, DJe de 7/11/2016), não sendo este o caso dos autos.

4. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp n. 1.340.589/SE, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 23/4/2019, DJe de 27/5/2019 - destaquei.)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL - AÇÃO REVISIONAL DE CONTRATO DE FINANCIAMENTO HABITACIONAL POR ALEGADA DIMINUIÇÃO DA RENDA FAMILIAR - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO, INSURGÊNCIA DOS AUTORES.

1. Correta aplicação das súmulas 5 e 7 do STJ. A alteração da conclusão adotada pelo acórdão recorrido a respeito da inexistência de situação anômala que tenha onerado excessivamente o mútuo, demandaria novo exame do acervo fático-probatório dos autos e das cláusulas do contrato de financiamento, o que é vedado em sede de recurso especial.

2. A teoria da imprevisão - corolário dos princípios da boa-fé e da função social do contrato -, a qual autoriza a revisão das obrigações contratuais, apenas se configura quando há onerosidade excessiva decorrente da superveniência de um evento imprevisível, alterador da base econômica objetiva do contrato, hipótese inocorrente no caso.

3. A teoria da base objetiva difere da teoria da imprevisão por prescindir da previsibilidade, no entanto, ambas as teorias demandam fato novo superveniente que seja extraordinário e afete diretamente a base objetiva do contrato, circunstâncias não verificadas nesta demanda.

4. Agravo interno desprovido.

(AgInt no REsp n. 1.514.093/CE, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 25/10/2016, DJe de 7/11/2016 - destaquei.)

Por sua vez, rever a conclusão do acórdão, quanto à ausência de alteração das balizas do contrato de que cuidam os autos, demandaria reavaliação do contrato e incursão nos demais elementos fático-probatórios, providências vedadas na via especial.

Aplicáveis, quanto à referida questão, as Súmulas n. 5, 7, 83 e 568 do STJ.

Na mesma linha, para afastar o entendimento do Tribunal de origem a respeito da inexistência de demonstração do efetivo pagamento, seria imprescindível o revolvimento de fatos e provas, o que é vedado pela Súmula n. 7/STJ. Ademais, a parte

Documento eletrônico VDA44722992 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 05/12/2024 06:44:19
Código de Controle do Documento: ae016bc4-28c5-4dd2-9db0-5ede6407838a

recorrente não refutou o argumento relativo à facultatividade da renegociação, fundamento suficiente para a manutenção do acórdão recorrido no ponto e cuja ausência de impugnação atrai a Súmula n. 283 do STF.

A tese de nulidade do procedimento expropriatório, por ausência da devida comunicação quanto à consolidação do imóvel, não foi analisada previamente pelo Tribunal de origem e não foram opostos embargos de declaração para tratar da matéria, circunstância que impede o conhecimento da insurgência por falta de prequestionamento. Assim, devem ser aplicadas as Súmulas n. 282 e 356 do STF.

Por fim, a conclusão da Corte estadual de que o imóvel *sub judice* não está coberto pela impenhorabilidade dos bens de família, porquanto alienado fiduciariamente à instituição financeira, encontra respaldo no entendimento desta Corte Superior, segundo o qual "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" (AgInt no REsp n. 1.949.053/TO, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 25/9/2023, DJe de 27/9/2023).

No mesmo sentido:

> DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. MATÉRIA CONSTITUCIONAL. APRECIAÇÃO PELO STJ. IMPOSSIBILIDADE. LITISPENDÊNCIA. REQUISITOS. VERIFICAÇÃO. SÚMULA N. 7/STJ. BEM DE FAMÍLIA. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. AFASTAMENTO. *VENIRE CONTRA FACTUM PROPRIUM*. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS N. 282 STF E 211 DO STJ. ACÓRDÃO RECORRIDO. IMPUGNAÇÃO. AUSÊNCIA. SÚMULA N. 283/STF. ARESTO IMPUGNADO CONFORME À JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE SUPERIOR. SÚMULA N. 83/STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADA. DECISÃO MANTIDA.
>
> [...]
>
> 5. Para a jurisprudência pacífica do STJ, "ao apreciar a garantia do bem de família, instituída pelo art. 3º da Lei nº 8.009/90, a jurisprudência desta Corte privilegia o princípio da boa-fé e proíbe o comportamento contraditório (venire contra factum proprium), quando os integrantes da entidade familiar indicam como garantia de negócio jurídico o próprio imóvel em que residem" (AgInt nos EDcl no AREsp n. 671.528/PR, relator Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 5/6/2023, DJe de 14/6/2023).
>
> 5.1. Como argumento de reforço, a Corte local concluiu pela validade do ato de renúncia dos agravantes à impenhorabilidade do bem imóvel de família, por terem anuído livremente com a constituição de garantia fiduciária sobre ele, sob pena de *venire contra factum proprium*.
>
> [...]
>
> 7. Agravo interno a que se nega provimento.
>
> (AgInt no AREsp n. 2.138.623/DF, de minha relatoria, Quarta Turma, julgado em 4/12/2023, DJe de 7/12/2023 - destaquei.)

Documento eletrônico VDA44722992 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 05/12/2024 06:44:19
Código de Controle do Documento: ae016bc4-28c5-4dd2-9db0-5ede6407838a

Logo, não há falar em ofensa aos arts. 1º e 3º, II, da Lei n. 8.009/1990, incidindo as Súmulas n. 83 e 568 do STJ.

Assim, não prosperam as alegações constantes no recurso, incapazes de alterar os fundamentos da decisão impugnada.

Diante do exposto, NEGO PROVIMENTO ao agravo interno.

Deixo de aplicar a multa prevista no art. 1.021, § 4º, do CPC/2015, uma vez que a parte agravante apenas exerceu seu direito de petição, o que não constitui ato protelatório, a ensejar a sanção processual prevista no referido dispositivo.

É como voto.

Documento eletrônico VDA44722992 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 05/12/2024 06:44:19
Código de Controle do Documento: ae016bc4-28c5-4dd2-9db0-5ede6407838a

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 2.624.156 / PE
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2024/0153047-8

Número de Origem:
00019611120188172260 19611120188172260

Sessão Virtual de 10/12/2024 a 16/12/2024

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: MYRELLA RESENDE REINAUX DE ANDRADE
AGRAVANTE	: WELLINGTON LUIZ DE ANDRADE
ADVOGADOS	: RAISSA BRAGA CAMPELO - PE029280
	ANTONIO SERGIO DE BARROS CAMPELO - PE039989
AGRAVADO	: BANCO DO BRASIL SA
ADVOGADOS	: MÁRCIO CASTRO KAIK SIQUEIRA - SP200874
	PAULO EDUARDO PRADO - PE001335

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO - SUSTAÇÃO/ALTERAÇÃO DE LEILÃO

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	: MYRELLA RESENDE REINAUX DE ANDRADE
AGRAVANTE	: WELLINGTON LUIZ DE ANDRADE
ADVOGADOS	: RAISSA BRAGA CAMPELO - PE029280
	ANTONIO SERGIO DE BARROS CAMPELO - PE039989
AGRAVADO	: BANCO DO BRASIL SA
ADVOGADOS	: MÁRCIO CASTRO KAIK SIQUEIRA - SP200874
	PAULO EDUARDO PRADO - PE001335

Documento eletrônico VDA44974152 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 17/12/2024 02:27:34
Código de Controle do Documento: 131a2b58-45aa-4bdf-9327-af35594093cb

TERMO

"A QUARTA TURMA, por unanimidade, negou provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator."

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

Brasília, 16 de dezembro de 2024

Documento eletrônico VDA44974152 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 17/12/2024 02:27:34
Código de Controle do Documento: 131a2b58-45aa-4bdf-9327-af35594093cb