



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2795144 - SC (2024/0442434-7)

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
AGRAVANTE : JOSE CARLOS CARVALHO COSTA
ADVOGADO : ORLANDO ANZOATEGUI JUNIOR - PR020705
AGRAVADO : BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.
ADVOGADOS : ADAHILTON DE OLIVEIRA PINHO - DF049207
ADAHILTON DE OLIVEIRA PINHO - SC044007

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO INTERNO. BEM DE FAMÍLIA. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. IMÓVEL. AGRAVO DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo interno interposto contra decisão que negou provimento ao agravo em recurso especial, mantendo a alienação fiduciária de imóvel alegadamente impenhorável por ser bem de família.
2. A parte agravante sustenta que o imóvel não poderia ser utilizado como garantia em alienação fiduciária, alegando a impenhorabilidade do bem de família e a não aplicação das Súmulas 7 e 83 do STJ e 283 do STF.
3. A parte agravante também alega que a consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário não foi averbada no prazo legal, violando o art. 26-A, § 1º, da Lei n. 9.514/1997, e que não há necessidade de reexame do conjunto fático-probatório, afastando a aplicação das Súmulas 5 e 7 do STJ.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

4. Há duas questões em discussão: (i) saber se a proteção do bem de família impede a consolidação da propriedade em alienação fiduciária e se a ausência de averbação no prazo legal invalida o procedimento; e (ii) se a análise do contrato e das provas colacionadas aos autos implica em reexame fático-probatório, vedado pelas Súmulas 5 e 7 do STJ.

III. RAZÕES DE DECIDIR

5. A jurisprudência do STJ estabelece que a proteção do bem de família não impede a alienação fiduciária, pois o imóvel foi dado voluntariamente em garantia.
6. A ausência de averbação no prazo legal não traz prejuízo ao devedor, pois amplia a oportunidade para o adimplemento da obrigação.

7. A análise das questões levantadas pelo agravante implica em reexame do conjunto probatório, o que é vedado pelas Súmulas 5 e 7 do STJ.

IV. DISPOSITIVO E TESE

8. Agravo desprovido.

Tese de julgamento: "1. A proteção do bem de família não impede a alienação fiduciária quando o imóvel é dado voluntariamente em garantia. 2. A ausência de averbação no prazo legal não invalida o procedimento de consolidação da propriedade. 3. O reexame de questões fáticas é vedado pelas Súmulas 5 e 7 do STJ".

Dispositivos relevantes citados: Lei n. 8.009/1990, art. 1º; Lei n. 9.514/1997, art. 26-A, § 1º.

Jurisprudência relevante citada: STJ, EREsp n. 1.559.370/DF, relator Ministro Moura Ribeiro, Segunda Seção, julgados em 24/5/2023.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 10/06/2025 a 16/06/2025, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 17 de junho de 2025.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2795144 - SC (2024/0442434-7)

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
AGRAVANTE : JOSE CARLOS CARVALHO COSTA
ADVOGADO : ORLANDO ANZOATEGUI JUNIOR - PR020705
AGRAVADO : BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.
ADVOGADOS : ADAHILTON DE OLIVEIRA PINHO - DF049207
ADAHILTON DE OLIVEIRA PINHO - SC044007

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO INTERNO. BEM DE FAMÍLIA. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. IMÓVEL. AGRAVO DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo interno interposto contra decisão que negou provimento ao agravo em recurso especial, mantendo a alienação fiduciária de imóvel alegadamente impenhorável por ser bem de família.
2. A parte agravante sustenta que o imóvel não poderia ser utilizado como garantia em alienação fiduciária, alegando a impenhorabilidade do bem de família e a não aplicação das Súmulas 7 e 83 do STJ e 283 do STF.
3. A parte agravante também alega que a consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário não foi averbada no prazo legal, violando o art. 26-A, § 1º, da Lei n. 9.514/1997, e que não há necessidade de reexame do conjunto fático-probatório, afastando a aplicação das Súmulas 5 e 7 do STJ.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

4. Há duas questões em discussão: (i) saber se a proteção do bem de família impede a consolidação da propriedade em alienação fiduciária e se a ausência de

averbação no prazo legal invalida o procedimento; e (ii) se a análise do contrato e das provas colacionadas aos autos implica em reexame fático-probatório, vedado pelas Súmulas 5 e 7 do STJ.

III. RAZÕES DE DECIDIR

5. A jurisprudência do STJ estabelece que a proteção do bem de família não impede a alienação fiduciária, pois o imóvel foi dado voluntariamente em garantia.

6. A ausência de averbação no prazo legal não traz prejuízo ao devedor, pois amplia a oportunidade para o adimplemento da obrigação.

7. A análise das questões levantadas pelo agravante implica em reexame do conjunto probatório, o que é vedado pelas Súmulas 5 e 7 do STJ.

IV. DISPOSITIVO E TESE

8. Agravo desprovido.

Tese de julgamento: "1. A proteção do bem de família não impede a alienação fiduciária quando o imóvel é dado voluntariamente em garantia. 2. A ausência de averbação no prazo legal não invalida o procedimento de consolidação da propriedade. 3. O reexame de questões fáticas é vedado pelas Súmulas 5 e 7 do STJ".

Dispositivos relevantes citados: Lei n. 8.009/1990, art. 1º; Lei n. 9.514/1997, art. 26-A, § 1º.

Jurisprudência relevante citada: STJ, EREsp n. 1.559.370/DF, relator Ministro Moura Ribeiro, Segunda Seção, julgados em 24/5/2023.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por JOSÉ CARLOS CARVALHO COSTA contra a decisão de fls. 188-194, que negou provimento ao agravo em recurso especial.

Nas razões do presente agravo, a parte agravante sustenta que houve afronta ao art. 1º da Lei n. 8.009/1990, pois o imóvel residencial próprio do casal ou da entidade familiar é impenhorável e não responderá por qualquer tipo de dívida civil, comercial, fiscal, previdenciária ou de outra natureza, contraída pelos cônjuges ou pelos pais ou filhos que sejam seus proprietários e nele residam.

Afirma que o art. 26-A, § 1º, da Lei n. 9.514/1997 foi violado, visto que a consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário deve ser averbada no registro de imóveis trinta dias após a expiração do prazo para purgação da mora, o que não ocorreu.

Alega que a decisão recorrida desrespeitou as Súmulas n. 5 e 7 do STJ, porque não há necessidade de reexame do conjunto fático-probatório dos autos, e as Súmulas n. 283 e 284 do STF, por não ter impugnado o fundamento basilar do acórdão recorrido.

Requer o provimento do agravo interno para reformar a decisão recorrida e declarar a invalidade da cláusula de alienação fiduciária em garantia pela ocorrência do bem de família e sua consequente impenhorabilidade, além do cancelamento da prenotação da consolidação da propriedade.

Nas contrarrazões, a parte agravada aduz que o recurso especial interposto não deverá ser admitido, pois ausentes os requisitos necessários à sua admissibilidade, além da matéria aventada no recurso não merecer acolhimento. Requer a aplicação de multa ao agravante (fls. 213-220).

É o relatório.

VOTO

A irresignação não reúne condições de prosperar, devendo a decisão agravada ser mantida por seus próprios fundamentos.

I - Da alegação de não aplicação da Súmulas n. 7 e 83 do STJ e 283 do STF, em relação ao art. 1º da Lei n. 8.009/1990

A parte agravante argumenta que houve impugnação específica a respeito de que o imóvel não poderia ter sido levado a alienação fiduciária por ser bem de família, tendo sido indicado que o imóvel não poderia ser utilizado como garantia em alienação fiduciária, em que a simples ausência de cumprimento do prazo para consolidação da propriedade acaba por extinguir a cláusula de alienação fiduciária, o que torna o bem impenhorável por ser de família e afasta a aplicação da Súmula n. 283 do STF.

Também sustenta que não há afronta à Súmula n. 83 do STJ, já que entende ser possível analogia a imóvel rural, considerando que é moradia do devedor, assim como não incide a Súmula n. 7 do STJ, por ser desnecessária a reanálise fático-probatória, pois se o bem é de família, não poderia ser utilizado em execuções, inclusive extrajudiciais, para pagamento de dívidas civis.

Não assiste razão à recorrente.

Nota-se que a decisão tratou do assunto para concluir que quanto à "[...] questão da impenhorabilidade do bem de família, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é no sentido de que 'o bem de família legal, previsto na Lei nº 8.009/90, não gera inalienabilidade, possibilitando a sua disposição pelo proprietário, inclusive no âmbito de alienação fiduciária, em que a propriedade resolúvel do imóvel é transferida ao credor do empréstimo como garantia do adimplemento da obrigação principal assumida pelo devedor' (EREsp n. 1.559.370 /DF, relator Ministro Moura Ribeiro, Segunda Seção, julgados em 24/5/2023, DJe de 6/6/2023.)" (fl. 190).

Observe-se que o fundamento da Corte Estadual está em consonância com a jurisprudência consolidada do STJ de que a proteção do bem de família não impede a consolidação da propriedade, pois o imóvel foi dado voluntariamente em

garantia de pagamento pela cláusula de alienação fiduciária, sendo que, ao contrário do que afirma o agravante, este argumento não foi impugnado, sendo, de fato, hipótese de incidência da Súmula n. 283 do STF.

Ademais, repise-se que a reanálise de tais questões implica em revolvimento do conjunto probatório dos autos e, portanto, incide, neste caso, a Súmula n. 7 do STJ.

Dessa forma, a decisão deve ser mantida pelos seus próprios fundamentos.

II - Da alegação de não aplicação da Súmulas n. 5 e 7 do STJ e 283 e 284 do STF, em relação ao art. 26-A, § 1º, da Lei n. 9.514/1997

O agravante alega que a consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário deve ser averbada no registro de imóveis trinta dias após a expiração do prazo para purgação da mora, o que não ocorreu e, portanto, todo o procedimento deve ser anulado, devendo ser afastada a aplicação das súmulas n. 283 e 284 do STF. Além disso, também expõe que é desnecessária a análise do contrato firmado pelas partes, visto que está sendo discutida a aplicação da lei, o que não afronta as Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

Não assiste razão à recorrente.

Nota-se que a decisão tratou do assunto para concluir que "[...] cabe ao credor fiduciário a deflagração do procedimento extrajudicial, que tramita perante o respectivo Registro de Imóveis, iniciando com a intimação do fiduciante para purgação da mora, ao mesmo tempo em que incumbe ao respectivo Oficial promover a averbação da consolidação da propriedade na ausência de purgação da mora e, como o atraso amplia a oportunidade para adimplemento da obrigação, não há dano ao agravante" (fl. 61).

Também restou concluído que o agravante restringiu-se a sustentar o transcurso do prazo de 30 dias para que o credor fiduciário proceda a consolidação

da propriedade, ensejando, portanto, a garantia de impenhorabilidade do bem de família, o que, de fato, não rebate o fundamento do acórdão recorrido.

Vale destacar que a Corte estadual foi clara ao dispor que não foi negada pelo agravante a intimação para purgação da mora ou a inadimplência, sendo que a referida demora não traz qualquer prejuízo, visto que amplia a oportunidade para o adimplemento da obrigação. Também registrou que a averbação discutida é condição preliminar para o prosseguimento do procedimento extrajudicial de alienação, precedendo a realização das hastas públicas, nos termos do art. 27 da Lei n. 9.514/1997, das quais não há notícias nos autos.

Nesses termos, vislumbra-se evidente que o agravante deixou de rebater os fundamentos do acórdão recorrido, o que atrai a incidência das Súmulas n. 283 e 284 do STF.

Ademais, também cumpre ressaltar que as questões envolvidas a respeito do procedimento extrajudicial implica em necessária reanálise das provas colacionadas aos autos, principalmente do contrato firmado entre as partes, o que encontra óbice nas Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

Portanto, a parte agravante não logrou êxito em demonstrar situação superveniente que justificasse a alteração da decisão agravada.

Ante o exposto, **nego provimento ao agravo interno.**

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**AgInt no AREsp 2.795.144 / SC
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2024/0442434-7

Número de Origem:

50072960820248240000 50169192220238240036

Sessão Virtual de 10/06/2025 a 16/06/2025

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : JOSE CARLOS CARVALHO COSTA

ADVOGADO : ORLANDO ANZOATEGUI JUNIOR - PR020705

AGRAVADO : BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.

ADVOGADOS : ADAHILTON DE OLIVEIRA PINHO - DF049207

ADAHILTON DE OLIVEIRA PINHO - SC044007

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : JOSE CARLOS CARVALHO COSTA

ADVOGADO : ORLANDO ANZOATEGUI JUNIOR - PR020705

AGRAVADO : BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.

ADVOGADOS : ADAHILTON DE OLIVEIRA PINHO - DF049207

ADAHILTON DE OLIVEIRA PINHO - SC044007

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 10/06/2025 a 16/06/2025, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 16 de junho de 2025