



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2233886 - RS (2025/0249608-1)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE : COOPERATIVA DE ECONOMIA E CREDITO MUTUO UNICRED ELEVA LTDA.
ADVOGADO : ROBERTO LUÍS SULZBACH - RS026293
RECORRIDO : JOSE BARRACHINI MIKOCÁK
RECORRIDO : JOSEFA MARIA BORTOLATO MIKOCÁK
ADVOGADOS : LAÉRCIO ROQUE TOLFO VIERA - RS038708
LEANDRO TOLFO VIERA - RS060511

EMENTA

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.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA, por unanimidade, conhecer do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento, com majoração de honorários, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Humberto Martins (Presidente), Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro e Daniela Teixeira votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Brasília, 10 de dezembro de 2025.

MINISTRA NANCY ANDRIGHI

Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2233886 - RS (2025/0249608-1)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE : COOPERATIVA DE ECONOMIA E CREDITO MUTUO UNICRED ELEVA LTDA.
ADVOGADO : ROBERTO LUÍS SULZBACH - RS026293
RECORRIDO : JOSE BARRACHINI MIKOCÁK
RECORRIDO : JOSEFA MARIA BORTOLATO MIKOCÁK
ADVOGADOS : LAÉRCIO ROQUE TOLFO VIERA - RS038708
LEANDRO TOLFO VIERA - RS060511

EMENTA

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.

RELATÓRIO

Relatora: Ministra Nancy Andrigli

Examina-se recurso especial interposto por COOPERATIVA DE ECONOMIA E CRÉDITO MÚTUO UNICRED ELEVA LTDA., fundado na alínea “c” do permissivo constitucional, contra acórdão do TJRS.

Recurso especial interposto em: 14/4/2025.

Concluso ao gabinete em: 18/10/2025.

Ação: “declaratória de nulidade de cláusula de alienação fiduciária de imóvel rural c/c pedido de tutela de urgência”, ajuizada por JOSÉ BARRACHINI MIKOCÁK e JOSEFA MARIA BORTOLATTO MIKOCÁK em face de COOPERATIVA DE ECONOMIA E CRÉDITO MÚTUO UNICRED ELEVA LTDA.

Sentença: o Juízo de primeiro grau julgou procedente a pretensão autoral para declarar a nulidade de cláusula de alienação fiduciária prevista no contrato de cédula de crédito bancário n.º 2022001211, concernente ao imóvel de matrícula n.º 1439, para o fim de reconhecer a impenhorabilidade do bem, porquanto reconhecido o imóvel como pequena propriedade rural, nos termos do art. 5º, inciso XXVI, da CF, e do art. 833, inc. VIII, do CPC.

Acórdão: o tribunal de origem negou provimento ao recurso de apelação interposto pelo recorrente, nos termos da seguinte ementa:

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO PRIVADO NÃO ESPECIFICADO. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE CLÁUSULA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL RURAL. PEQUENA PROPRIEDADE. IMPENHORABILIDADE. I. Caso em exame: Ação declaratória de

nulidade de cláusula contratual envolvendo imóvel rural. A sentença de primeiro grau reconheceu a impenhorabilidade de pequena propriedade rural trabalhada pela família, declarando nula a cláusula de alienação fiduciária prevista em cédula de crédito bancário, com fundamento no art. 5º, XXVI, da CF/1988, art. 833, VIII, do CPC e no Tema 961 do STF. A sentença também fixou honorários advocatícios em R\$ 2.000,00, condenando a parte ré ao pagamento das custas processuais. II. Questão em discussão: (i) Verificar se a proteção da impenhorabilidade da pequena propriedade rural, prevista no art. 5º, XXVI, da CF/1988, é aplicável em casos de alienação fiduciária voluntariamente constituída, considerando a distinção entre penhora e alienação fiduciária; (ii) Determinar a adequação dos honorários advocatícios sucumbenciais à luz do art. 85, § 2º, do CPC e do Tema 1.076 do STJ. III. Razões de decidir: A pequena propriedade rural utilizada para subsistência familiar é protegida constitucionalmente contra penhora, conforme art. 5º, XXVI, da CF/1988, mesmo quando oferecida como garantia fiduciária. A distinção entre penhora e alienação fiduciária não altera a impenhorabilidade prevista pela Constituição, sendo inócua a argumentação da parte ré sobre livre disposição do bem. O imóvel em questão possui área inferior a quatro módulos fiscais, conforme definido na legislação e provado nos autos, sendo trabalhado pela família para fins de subsistência, circunstâncias que garantem a proteção. Quanto aos honorários, a fixação em R\$ 2.000,00 foi considerada inadequada, dado o valor da causa e o trabalho desenvolvido, sendo ajustados para 10% do valor atualizado da causa, conforme o art. 85, § 2º, do CPC. IV. Dispositivo: Recurso da parte ré desprovido e recurso da parte autora provido para redimensionar os honorários advocatícios para 10% do valor atualizado da causa, com majoração adicional de 12% nesta fase recursal. V. Jurisprudência e Leis Relevantes Citadas: STJ, AgInt nos E Dcl no AR Esp 2.402.553/SC, Rel. Min. Moura Ribeiro, Terceira Turma, j. 27.05.2024, D Je 29.05.2024; STJ, R Esp 1591298/RJ, Rel. Min. Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, j. 14.11.2017, D Je 21.11.2017; TJRS, Apelação Cível n.º 50003570420228210020, Rel. Des. Roberto Carvalho Fraga, Décima Quinta Câmara Cível, j. 15.02.2023; TJRS, Agravo de Instrumento nº 51634465520218217000, Rel. Des. Carmem Maria Azambuja Farias, Décima Quinta Câmara Cível, j. 25.04.2022; CF /1988, art. 5º, XXVI; CPC, arts. 85, § 2º e 833, VIII; Lei 8.629/93, art. 4º, II; STJ, AgInt nos E Dcl no AR Esp 2.402.553/SC, Rel. Min. Moura Ribeiro, 27/5/2024; Tema 1.076/STJ. (e-STJ fl. 489).

Recurso especial: aponta violação aos art. 22 e 26 da Lei n.º 9.514/97, bem como dissídio jurisprudencial, sustentando que:

I) “Ainda que se afigure legítima a impenhorabilidade da pequena propriedade rural nas hipóteses de constrição judicial em ação executiva e desde que observados os requisitos legais constitucionalmente previstos, no caso dos autos se observa que os recorridos fazem confusão entre os institutos da alienação fiduciária e da penhora, tendo a sentença objurgada sido omissa quanto à sua análise conforme já se noticiou” (e-STJ fl.505);

II) “Assim, observe-se que o imóvel sub judice foi alienado fiduciariamente em favor da recorrente por força da garantia constituída junto à Cédula de Crédito Bancário em apreço, na forma expressamente prevista no artigo 26 da

Lei nº 9.514/1997, não se tratando o caso concreto de penhora do imóvel” (e-STJ fl. 505);

III) “se impõe o provimento do presente recurso diante da demonstrada ofensa das decisões combatidas às disposições contidas nos artigos 22 e 26 da Lei nº 9.514/1997, afastando-se a declaração de nulidade da cláusula de alienação fiduciária sobre o imóvel objeto da lide, permitindo-se o prosseguimento dos atos de consolidação da sua propriedade pela credora fiduciária aqui recorrente” (e-STJ fl. 510);

Juízo prévio de admissibilidade: o TJ/RS inadmitiu o recurso, dando azo à interposição do AREsp 983370/RS, provido para determinar a conversão em especial (e-STJ fl. 686).

É o relatório.

VOTO

Relatora: Ministra Nancy Andrighi

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.

1. DA RECONSTRUÇÃO CONTEXTUAL

1. Os recorridos, JOSÉ BARRACHINI MIKOCÁK e JOSEFA MARIA BORTOLATTO MIKOCÁK, ajuizaram a presente ação em face de COOPERATIVA DE ECONOMIA E CRÉDITO MÚTUO UNICRED ELEVA LTDA, objetivando a nulidade de cláusula de alienação fiduciária de um imóvel gravado em garantia, ao fundamento de que o bem seria impenhorável por se tratar de pequena propriedade rural, nos termos do art. 833, inc. VIII, do CPC, e do art. 5º, inc. XXVI, da CF. Requereram a suspensão dos atos de consolidação sobre a propriedade do imóvel.

2. A recorrente, COOPERATIVA DE ECONOMIA E CRÉDITO MÚTUO UNICRED ELEVA LTDA, em sua defesa, alegou que a penhora e a consolidação em alienação fiduciária são institutos jurídicos distintos, argumentando que a regra da impenhorabilidade do bem de pequena propriedade rural sobre a alienação fiduciária não poderia obstar a consolidação do bem gravado em garantia, por considerar que a Lei nº 9.514/1997 autorizaria o ato expropriatório em razão da extrajudicialidade da transferência da propriedade resolúvel.

3. A sentença julgou procedentes os pedidos, ao fim de (I) reconhecer, no quesito de dimensão do imóvel, que o bem se enquadra na proteção da pequena propriedade rural, restando comprovada a exploração e utilização do imóvel para fins de subsistência e trabalho pela família (e-STJ fl.336). No mérito, declarou (II) a nulidade da cláusula de alienação fiduciária “ante o reconhecimento da impenhorabilidade do bem” (e-STJ fl.337); (III) desconstituiu “o gravame de alienação fiduciária que pende sobre o imóvel” (e-STJ fl.337); e (IV) proibiu “a realização de atos de expropriação do bem” (e-STJ fl.337).

4. O acórdão recorrido negou provimento à apelação da ré COOPERATIVA DE ECONOMIA E CRÉDITO MÚTUO UNICRED ELEVA LTDA, por entender que “embora o bem tenha sido dado em garantia de contrato bancário, do qual a parte foi beneficiada, o contrato particular não prevalece sobre a norma constitucional de proteção à propriedade, especialmente porque ficou comprovado nos autos que se trata de uma pequena propriedade rural destinada à subsistência familiar” (e-STJ fl. 487).

5. Destacou, ainda, o acórdão que, “dessa forma, considerando que o imóvel atende aos requisitos legais, configurando-se como pequena propriedade rural destinada à agricultura familiar, a sentença que reconheceu a sua impenhorabilidade deve ser mantida por seus próprios e jurídicos fundamentos” (e-STJ fl.487).

6. Por sua vez, em relação à aplicação da lei, o Tribunal de origem decidiu com base na proteção da impenhorabilidade de pequena propriedade rural, previsto no art. 833, inc. VIII, do CPC, e no art. 5º, inciso XXVI, da CF, mesmo em hipótese de alienação fiduciária, entendimento contra o qual se insurge o recorrente, sendo este o objeto do presente recurso especial.

2. DA PROTEÇÃO CONFERIDA À PEQUENA PROPRIEDADE RURAL E DOS REQUISITOS PARA RECONHECIMENTO DA IMPENHORABILIDADE

7. A impenhorabilidade da pequena propriedade rural está prevista no art. 5º, inc. XXVI, da Constituição Federal, que dispõe:

XXVI - a pequena propriedade rural, assim definida em lei, desde que trabalhada pela família, não será objeto de penhora para pagamento de débitos decorrentes de sua atividade produtiva, dispondo a lei sobre os meios de financiar o seu desenvolvimento;

8. Esta proteção foi integralmente reproduzida na redação do art. 833, inc. VIII, do Código de Processo Civil, *in verbis*:

Art. 833. São impenhoráveis:

VIII - a pequena propriedade rural, assim definida em lei, desde que trabalhada pela família;

9. Paulo Bonavides esclarece que a finalidade do dispositivo constitucional é “proteger famílias menos favorecidas que vivem do que produzem em suas pequenas propriedades rurais” (BONAVIDES, Paulo. Comentários à Constituição Federal de 1988. Rio de Janeiro: Forense, 2009, p. 151).

10. A delimitação dos contornos da proteção dessa garantia constitucional e infraconstitucional foi objeto de pacificação pelos Tribunais Superiores.

11. O Supremo Tribunal Federal, no julgamento do ARE 1.038.507 (Tema 961), fixou, em sede de repercussão geral, a tese de que “é impenhorável a pequena propriedade rural familiar constituída de mais de 01 (um) terreno, desde que contínuos e com área total inferior a 04 (quatro) módulos fiscais do município de localização.” (ARE 1.038.507/PR, Tribunal Pleno, DJe 15/3/2025).

12. No mesmo sentido, esta Corte Superior estabeleceu entendimento no Tema Repetitivo 1234, segundo o qual “considerando a lacuna legislativa acerca do conceito de ‘pequena propriedade rural’ para fins de impenhorabilidade, a jurisprudência tem tomado emprestado aquele estabelecido na Lei 8.629/1993, a qual regulamenta as normas constitucionais relativas à reforma agrária. No art. 4º, II, alínea 'a', da referida legislação, atualizada pela Lei 13.465/2017, consta que se enquadra como pequena propriedade rural o imóvel rural ‘de área até quatro módulos fiscais, respeitada a fração mínima de parcelamento’.” (REsp 2.091.805/GO, Corte Especial, DJe 11/11/2024).

13. Ademais, o mesmo precedente reforçou que “o art. 833, VIII, do CPC, é expresso ao condicionar o reconhecimento da impenhorabilidade da pequena propriedade rural à sua exploração familiar”. Ao final, firmou-se tese repetitiva no sentido de que “é ônus do executado provar que a pequena propriedade rural é explorada pela família para fins de reconhecimento de sua impenhorabilidade”.

14. Dessa forma, conclui-se que a proteção da impenhorabilidade recai sobre o imóvel que se enquadre no conceito de pequena propriedade rural, conforme decidido pelo Supremo Tribunal Federal e por esta Corte Superior, desde que seja comprovadamente explorado pela entidade familiar.

15. A razão de ser dessa garantia está, como reconhecido em ambos os precedentes, calcada na proteção à subsistência do núcleo familiar. O ônus de provar, no entanto, que a pequena propriedade rural é explorada pela família para

fins de reconhecimento de sua impenhorabilidade, fica ao encargo do proprietário do bem.

3. DA SUBSISTÊNCIA DA IMPENHORABILIDADE DE PEQUENA PROPRIEDADE RURAL AINDA QUE O IMÓVEL TENHA SIDO DADO EM GARANTIA PELO PROPRIETÁRIO

16. A alienação fiduciária de bem imóvel é um contrato de garantia regulado pela Lei nº 9.514/1997, estando prevista no capítulo II da referida legislação. Na forma do art. 22, por meio deste negócio jurídico, o devedor (fiduciante) transfere ao credor (fiduciário) a propriedade resolúvel de coisa imóvel como forma de garantir o adimplemento de uma obrigação. Confira-se o teor do texto:

Art. 22. A alienação fiduciária regulada por esta Lei é o negócio jurídico pelo qual o fiduciante, com o escopo de garantia de obrigação própria ou de terceiro, contrata a transferência ao credor, ou fiduciário, da propriedade resolúvel de coisa imóvel.

17. Com o inadimplemento da obrigação garantida por alienação fiduciária, o credor pode requerer a consolidação da propriedade em seu nome, na forma do art. 26 da Lei nº 9.514/1997. Veja-se:

Art. 26. Vencida e não paga a dívida, no todo ou em parte, e constituídos em mora o devedor e, se for o caso, o terceiro fiduciante, será consolidada, nos termos deste artigo, a propriedade do imóvel em nome do fiduciário.

18. No que concerne a entrega de bem protegido pelo *status* constitucional de “pequena propriedade rural”, no referido julgamento pela Suprema Corte do Tema 961, sobre o fato de a propriedade ter sido dada como garantia de dívida, frisou-se que prevalece o preceito do artigo 5º, inc. XXVI, da CF, segundo o qual “tal direito fundamental é indisponível, pouco importando a gravação do bem em hipoteca.”

19. Cita-se o seguinte trecho do voto do relator, Ministro Fachin:

“Em relação ao argumento de que a garantia da impenhorabilidade deveria ceder pelo fato de os proprietários haverem dado o bem em garantia da dívida, exceção contida no art. 4º, § 2º, da Lei 8.009/1990, entendo que também não merece prosperar. A pequena propriedade rural, afinal, é impenhorável, nos termos da Constituição. Tal direito fundamental é indisponível, pouco importando a gravação do bem em hipoteca. Nesse sentido, já decidiu o Superior Tribunal de Justiça: ‘A pequena propriedade rural, trabalhada pela família, é impenhorável, ainda que dada pelos proprietários em garantia hipotecária para financiamento da atividade

produtiva. Precedentes.’ (AgInt no REsp 1.757.148, Terceira Turma, Relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, DJe 16 maio 2019).” (p. 18)

20. Esta Corte Superior, igualmente, firmou entendimento no sentido de que “o oferecimento do bem em garantia não afasta a proteção da impenhorabilidade, haja vista que se trata de norma de ordem pública, inafastável pela vontade das partes.” (REsp 1.913.234/SP, Segunda Seção, DJe 7/3/2023).

21. Embora os precedentes supracitados tratem sobre o oferecimento do bem em hipoteca, é relevante compreender que a alienação fiduciária tem substituído tal instituto em quase todos os financiamentos imobiliários modernos, em razão da natureza do negócio jurídico ser mais vantajoso ao credor em relação aos efeitos de propriedade, posse e finalidade.

22. Nas palavras de Sílvio de Salvo Venosa, em relação ao direito real de hipoteca:

Trata-se, sem dúvida, de garantia fadada ao desuso, como se tem observado, tendo em vista o surgimento de outras modalidades mais práticas e eficazes de garantia de obrigações imobiliárias, como a alienação fiduciária em garantia de imóveis e outros institutos que estão sob estudo. (VENOSA, Sílvio de Salvo. Direito Civil: Reais. 25. ed. São Paulo: Atlas, 2025, p. 497).

23. Ao tratar sobre alienação fiduciária de bem imóvel, prossegue Sílvio de Salvo Venosa:

No tocante à alienação fiduciária, ao contrário de outras modalidades do sistema, o legislador expressamente possibilitou a qualquer pessoa física ou jurídica contratá-la, não sendo privativa das entidades que operam no sistema financeiro imobiliário (art. 22). Desse modo, constrói-se mais um mecanismo jurídico fomentador da alienação de imóveis, com estrutura simplificada cuja tendência será substituir em muitas oportunidades a hipoteca e o compromisso de compra e venda. (Idem, p. 362)

24. A doutrina classifica a alienação fiduciária como uma espécie de evolução do instituto da hipoteca, dado que a alienação oferece maiores garantias ao credor fiduciário. Esse fenômeno “acaba por tornar a hipoteca um instituto de menor utilização, nos dias que correm, do que a alienação fiduciária em garantia, pois nesta o bem é transferido para o credor e somente voltará às mãos do devedor fiduciante se a obrigação principal for paga.” (SCHREIBER, Anderson; TARTUCE, Flávio; SIMÃO, José Fernando; MELO, Marco Aurélio Bezerra de; DELGADO, Mário Luiz. Código Civil Comentado: Doutrina e Jurisprudência. 4 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2022, p. 1241).

25. Verifica-se que esta Corte tem desconsiderado a disponibilidade do bem de pequena propriedade rural para fins de adimplemento de dívida pequena

propriedade rural, no que diz respeito à hipoteca, mantendo a proteção ainda que a propriedade rural seja oferecida em garantia pelos respectivos proprietários. Citem-se os seguintes julgados: REsp 1.591.298/RJ, Terceira Turma, DJe 21/11/2017; AgInt no REsp 1.177.643/PR, Quarta Turma, DJe 19/12/2019; AgInt no AREsp 1.361.954/PR, Quarta Turma, DJe 30/05/2019; e AgInt no AREsp 1.428.588/PR, Terceira Turma, DJe 16/05/2019.

26. Há de se distinguir o bem de família, protegido pela Lei n. 8.009/90, da pequena propriedade rural, embora ambos sejam corolários do princípio da dignidade da pessoa humana, pois a diferença reside na natureza jurídica da proteção: enquanto a primeira volta-se à proteção do direito à moradia (REsp 1.726.733/SP, Terceira Turma, DJe 16/10/2020; REsp 1.487.028/SC, Segunda Turma, DJe 18/11/2015), a segunda busca assegurar um patrimônio mínimo necessário à sobrevivência da família.

27. Tal distinção, inclusive, é realçada no REsp 1.591.298/RJ, Terceira Turma, de relatoria do e. Min. Marco Aurélio Bellizze (DJe 21/11/2017), cujo trecho se transcreve:

“Como já assentado, o fundamento que orienta a impenhorabilidade do bem de família (rural) não se confunde com aquele que norteia a da pequena propriedade rural, ainda que ambos sejam corolários do princípio maior da dignidade da pessoa humana, sob a vertente da garantia do patrimônio mínimo. O primeiro, destina-se a garantir o direito fundamental à moradia; o segundo, visa assegurar o direito, também fundamental, de acesso aos meios geradores de renda, no caso, o imóvel rural, de onde a família do trabalhador rural, por meio do labor agrícola, obtém seu sustento” (p. 11).

28. Em que pese esta Corte possua entendimento no sentido de que a alegação de proteção do bem de família legal, previsto na Lei nº 8.009/90, por si só, “não gera inalienabilidade, possibilitando a sua disposição pelo proprietário, inclusive no âmbito de alienação fiduciária” (REsp n. 1.559.370/DF, Segunda Seção, DJe 6/6/2023), na hipótese de pequena propriedade rural, há 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 (Tema 961 do STF).

29. Com isso, deve-se observar que o julgamento do Tema 961 pela Suprema Corte invoca a hierarquia normativa e o caráter de ordem pública da impenhorabilidade da pequena propriedade rural, ao demonstrar a impossibilidade jurídica da renúncia do bem como garantia de adimplemento de dívida.

30. Portanto, compreendida a alienação fiduciária como espécie moderna do instituto da hipoteca, e sendo a proteção constitucional da pequena propriedade

rural irrenunciável - característica que obsta, como visto, sua oferta voluntária em garantia hipotecária -, impõe-se, por analogia, estender à alienação fiduciária os mesmos efeitos protetivos já reconhecidos em relação à hipoteca.

4. DA DISTINÇÃO E DA EQUIVALÊNCIA DE EFEITOS ENTRE A CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA E A PENHORA

31. A distinção entre a consolidação de bem em alienação fiduciária e a penhora judicial repousa, primordialmente, na natureza jurídica e no regime legal que rege cada um desses institutos.

32. A consolidação está prevista no art. 27 da Lei nº 9.514/1997, destinando-se ao pagamento da dívida ao credor fiduciário, se verificada inadimplência do devedor fiduciante. Consolidada a propriedade, é-lhe facultado promover a venda do imóvel em leilão público. Confira-se o texto:

Art. 27. Consolidada a propriedade em seu nome, o fiduciário promoverá leilão público para a alienação do imóvel, no prazo de 60 (sessenta) dias, contado da data do registro de que trata o § 7º do art. 26 desta Lei.

33. A penhora, por sua vez, constitui-se em ato processual de constrição judicial sobre o bem de um devedor, prevista no art. 831 do CPC, de modo a assegurar o resultado útil de uma execução em favor de um credor que busca o adimplemento de determinada dívida. Confira-se:

Art. 831. A penhora deverá recair sobre tantos bens quantos bastem para o pagamento do principal atualizado, dos juros, das custas e dos honorários advocatícios.

34. Enquanto na alienação fiduciária a satisfação do crédito se dá por meio de procedimento extrajudicial, na penhora, o credor depende integralmente de atuação judicial e do cumprimento das etapas processuais típicas de execução.

35. Embora haja distinção entre os atos de consolidação da propriedade fiduciária e de penhora, tal particularidade não se mostra suficiente para afastar o reconhecimento de sua equivalência funcional. Isso porque ambas as figuras convergem, em essência, para o mesmo desfecho prático, revelando que, sob a perspectiva do resultado e da finalidade do credor, a intenção é a entrega do bem para satisfação de um crédito inadimplido.

36. A consolidação da propriedade, nesse aspecto, manifesta-se como medida ainda mais gravosa contra o devedor, pois se constitui como garantia de máxima proteção do crédito, ao antecipar ao credor fiduciário, o poder de coerção patrimonial que, na penhora, depende integralmente de atuação judicial.

37. Ressalta-se que a autonomia da vontade contratual não é absoluta, sobretudo quando confrontada com normas de ordem pública, fazendo incidir sobre o negócio jurídico o reconhecimento de sua nulidade absoluta.

38. Nesse sentido, Maria Helena Diniz conceitua:

Com a declaração de nulidade absoluta do negócio jurídico, este não produz qualquer efeito por ofender, gravemente, princípios de ordem pública. É nulo ato negocial inquinado por vício essencial, não podendo ter, obviamente, qualquer eficácia jurídica. (DINIZ, Maria Helena. Curso de Direito Civil Brasileiro: Teoria Geral do Direito Civil. 42 ed. São Paulo: Saraiva Jur, 2025, p. 601).

39. A jurisprudência desta Corte é firme ao estabelecer que é inafastável pela vontade das partes a proteção de impenhorabilidade conferida à pequena propriedade rural, por se tratar a norma de ordem pública, ainda que o bem tenha sido oferecido em garantia. Confira-se: REsp n. 1.913.234/SP, Segunda Seção, DJe 7/3/2023; AgInt no REsp 1.177.643/PR, Quarta Turma, DJe 19/12/2019; AgInt no AREsp 1.428.588/PR, Terceira Turma, DJe 16/5/2019; REsp 1.368.404/SP, Quarta Turma, DJe 23/11/2015.

40. 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.

5. DO RECURSO SOB JULGAMENTO

41. No particular, o Juízo de primeiro grau desconstituiu o gravame de alienação fiduciária sobre o imóvel de matrícula nº 1.439 do RI de Guarani das Missões/RS, ante o fundamento de que, “no quesito dimensão do imóvel, o bem se enquadra na proteção constitucional da pequena propriedade rural”, bem como que “no que tange ao requisito de utilização do imóvel e exploração da área para fins de subsistência, vem demonstrada pelo recibo de inscrição do imóvel rural no CAR (evento 1, INF12) e nota fiscal de produtor (evento 1, OUT7 e evento 1, OUT8), sendo possível inferir que a propriedade é trabalhada pela família.” (e-STJ fl. 336).

42. O acórdão estadual manteve o entendimento estabelecido pelo juízo de primeiro grau, ao reconhecer que “a parte autora logrou êxito em demonstrar a utilização do imóvel e a exploração da área para fins de subsistência” (e-STJ fl. 485), e que, “embora o bem tenha sido dado em garantia de contrato bancário, do qual a parte foi beneficiada, o contrato particular não prevalece sobre a norma constitucional de proteção à propriedade, especialmente porque ficou comprovado nos autos que se trata de uma pequena propriedade rural destinada à subsistência familiar.” (e-STJ fl. 487).

43. Em atenção ao raciocínio previamente desenvolvido, verifica-se que tanto o juízo de primeiro grau quanto o tribunal de origem observaram rigorosamente as orientações estabelecidas por esta Corte e pelo Supremo Tribunal Federal no tocante à caracterização da pequena propriedade rural para fins de proteção legal, à correta distribuição do ônus da prova quanto a seus requisitos, e, sobretudo, ao reconhecimento de que a impenhorabilidade desse bem possui natureza absoluta e de ordem pública, não podendo ser afastada pela vontade das partes.

44. Com efeito, deve-se manter o acórdão do tribunal de origem, motivo pela qual o recurso merece ser desprovido.

6. DA DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL

Em virtude do exame do mérito, por meio do qual foram rejeitadas as teses sustentadas pelo recorrente, fica prejudicada a análise da divergência jurisprudencial.

7. DISPOSITIVO

Forte nessas razões, CONHEÇO do recurso especial e, nessa extensão, NEGO-LHE PROVIMENTO.

Nos termos do art. 85, § 11, do CPC/2015, considerando o trabalho adicional imposto aos advogados dos recorridos, em virtude da interposição deste recurso, majoro os honorários fixados anteriormente em 12% sobre o valor da causa atualizado (e-STJ fl.488) para 15%.

CERTIDÃO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2025/0249608-1

PROCESSO ELETRÔNICO REsp 2.233.886 / RS

Número Origem: 50007426020238210102

EM MESA

JULGADO: 09/12/2025

Relatora

Exma. Sra. Ministra **NANCY ANDRIGHI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. OSNIR BELICE

Secretária

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : COOPERATIVA DE ECONOMIA E CREDITO MUTUO UNICRED
ELEVA LTDA.
ADVOGADO : ROBERTO LUÍS SULZBACH - RS026293
RECORRIDO : JOSE BARRACHINI MIKOCÁK
RECORRIDO : JOSEFA MARIA BORTOLATO MIKOCÁK
ADVOGADOS : LAÉRCIO ROQUE TOLFO VIERA - RS038708
LEANDRO TOLFO VIERA - RS060511

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Contratos Bancários

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia TERCEIRA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A TERCEIRA TURMA, por unanimidade, conheceu do recurso especial e, nessa extensão, negou-lhe provimento, com majoração de honorários, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Humberto Martins (Presidente), Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro e Daniela Teixeira votaram com a Sra. Ministra Relatora.