



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2226347 - MG (2025/0278709-3)

RELATOR : MINISTRO HUMBERTO MARTINS
RECORRENTE : LUIZ CARLOS FERNANDES
ADVOGADO : ALISSA RAMOS MILANO DO CANTO - RS127428
RECORRIDO : BANCO DO BRASIL SA
ADVOGADOS : JORGE LUIZ REIS FERNANDES - SP220917
RAÍSSA LUIZA ANTUNES MONTORO MARKERT - SP347590
SERVIO TULIO DE BARCELOS - MG044698

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. PEQUENA PROPRIEDADE RURAL. BEM DE FAMÍLIA. GARANTIA HIPOTECÁRIA. IMPENHORABILIDADE. OMISSÃO DO ACÓRDÃO RECORRIDO. ART. 1.022, INCISO II, DO CPC. VIOLAÇÃO CONFIGURADA.

1. Cinge-se a controvérsia à alegada omissão do acórdão recorrido que, ao manter a penhora de imóvel rural oferecido em garantia hipotecária, deixou de enfrentar especificamente os argumentos sobre a caracterização do bem como pequena propriedade rural trabalhada pela família.
2. A jurisprudência pacífica do Superior Tribunal de Justiça firmou entendimento de que a pequena propriedade rural trabalhada pela entidade familiar é impenhorável, mesmo quando oferecida em garantia hipotecária pelos respectivos proprietários.
3. Em casos de alegação de impenhorabilidade de pequena propriedade rural, não basta a mera existência de hipoteca para afastar a proteção legal, sendo necessário verificar se efetivamente não se trata de pequena propriedade rural trabalhada pela unidade familiar.
4. Configura omissão quando o Tribunal de origem fundamenta a penhorabilidade exclusivamente na incidência do art. 3º, V, da Lei n.

8.009/1990 (existência de hipoteca), sem analisar se o imóvel caracteriza-se como pequena propriedade rural trabalhada pela família, circunstância fática crucial para o deslinde da causa.

5. Acórdão recorrido cassado, determinando a prolação de nova decisão, com enfrentamento específico da questão omitida.

Recurso especial conhecido e provido.

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 14/10/2025 a 20/10/2025, por unanimidade, conhecer do recurso e lhe dar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 21 de outubro de 2025.

Ministro Humberto Martins
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2226347 - MG (2025/0278709-3)

RELATOR : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
RECORRENTE : **LUIZ CARLOS FERNANDES**
ADVOGADO : **ALISSA RAMOS MILANO DO CANTO - RS127428**
RECORRIDO : **BANCO DO BRASIL SA**
ADVOGADOS : **JORGE LUIZ REIS FERNANDES - SP220917**
: **RAÍSSA LUIZA ANTUNES MONTORO MARKERT -**
: **SP347590**
: **SERVIO TULIO DE BARCELOS - MG044698**

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. PEQUENA PROPRIEDADE RURAL. BEM DE FAMÍLIA. GARANTIA HIPOTECÁRIA. IMPENHORABILIDADE. OMISSÃO DO ACÓRDÃO RECORRIDO. ART. 1.022, INCISO II, DO CPC. VIOLAÇÃO CONFIGURADA.

1. Cinge-se a controvérsia à alegada omissão do acórdão recorrido que, ao manter a penhora de imóvel rural oferecido em garantia hipotecária, deixou de enfrentar especificamente os argumentos sobre a caracterização do bem como pequena propriedade rural trabalhada pela família.
2. A jurisprudência pacífica do Superior Tribunal de Justiça firmou entendimento de que a pequena propriedade rural trabalhada pela entidade familiar é impenhorável, mesmo quando oferecida em garantia hipotecária pelos respectivos proprietários.
3. Em casos de alegação de impenhorabilidade de pequena propriedade rural, não basta a mera existência de hipoteca para afastar a proteção legal, sendo necessário verificar se efetivamente não se trata de pequena propriedade rural trabalhada pela unidade familiar.
4. Configura omissão quando o Tribunal de origem fundamenta a impenhorabilidade exclusivamente na incidência do art. 3º, V, da Lei n.

8.009/1990 (existência de hipoteca), sem analisar se o imóvel caracteriza-se como pequena propriedade rural trabalhada pela família, circunstância fática crucial para o deslinde da causa.

5. Acórdão recorrido cassado, determinando a prolação de nova decisão, com enfrentamento específico da questão omitida.

Recurso especial conhecido e provido.

RELATÓRIO

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

Cuida-se de recurso especial interposto por LUIZ CARLOS FERNANDES, com fundamento no artigo 105, inciso III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal, contra acórdão do TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS assim ementado (fls. 641-645):

AGRAVO DE INSTRUMENTO – EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - BEM DE FAMÍLIA – GARANTIA HIPOTECÁRIA – ART. 3º, V, DA LEI Nº 8.009/1990.

1. A impenhorabilidade do bem de família não é oponível para obstar a execução de hipoteca sobre bem imóvel oferecido como garantia real pelo casal ou entidade familiar.

2. Hipótese de incidência da regra excepcional do art. 3º, V, da Lei nº 8.009/1990.

NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO.

Rejeitados os embargos de declaração opostos (fls. 660-664).

A parte recorrente alega, preliminarmente, ofensa ao art. 1.022, I e II, do CPC, porquanto, apesar da oposição dos embargos de declaração, o Tribunal de origem não se pronunciou sobre pontos necessários ao deslinde da controvérsia.

No mérito, sustenta que o acórdão estadual contrariou as disposições contidas nos artigos 5º, XXVI, da Constituição Federal e 1.715 do Código Civil, ao passo que aponta divergência jurisprudencial com arestos desta Corte.

Afirma, em síntese, que "ainda que a pequena propriedade tenha sido oferecida em hipoteca, sua impenhorabilidade é mantida, especialmente quando o imóvel é utilizado como meio de trabalho e sustento. O ato de hipotecar o imóvel não retira sua natureza de bem protegido pela Constituição, uma vez que a norma superior prevalece sobre quaisquer disposições contratuais ou negociais. " (fls. 674-675).

Apresentadas as contrarrazões (fls. 701-705), sobreveio o juízo de admissibilidade positivo da instância de origem (fls. 754-758).

É, no essencial, o relatório.

VOTO

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

Presentes os requisitos de admissibilidade do recurso especial, passo ao seu exame de mérito.

Recurso especial proveniente de agravo de instrumento interposto contra decisão de primeira instância que, em execução de título extrajudicial, indeferiu impugnação à penhora de imóvel rural, tendo o Tribunal local negado provimento ao recurso.

O recorrente alega, preliminarmente, violação do art. 1.022, incisos I e II, do CPC, diante da omissão do acórdão recorrido quanto ao enfrentamento específico dos argumentos sobre impenhorabilidade de pequena propriedade rural, trabalhada pela família e dada em garantia hipotecária de cédula de crédito bancário.

Da análise detida dos autos, verifica-se que o recorrente arguiu, no agravo de instrumento, especificamente que o imóvel constitui pequena propriedade rural trabalhada pela família, invocando a proteção do art. 833, VIII, do CPC.

Contudo, o acórdão recorrido limitou-se a confirmar a possibilidade da penhora do bem com base exclusivamente na incidência do art. 3º, V, da Lei n. 8.009/1990 (existência de hipoteca), sem enfrentar os argumentos específicos sobre a natureza da propriedade.

No ponto, cito trecho do acórdão recorrido (fls. 643/644):

Trata-se de agravo de instrumento no qual o agravante pretende reconhecimento da impenhorabilidade do imóvel rural 7,26 ha, matrícula nº 29.005, denominado Fazenda Araras, registrado no Cartório de Imóveis da comarca de Araguari/MG, por ser bem de família.

Com efeito, a circunstância ora tratada não se encontra amparada pelas regras da impenhorabilidade do bem de família, mas na própria exceção legal prevista no art. 3º, V, da Lei nº 8.009/1990:

[...]

Examinando a cédula rural pignoratícia e hipotecária de ordem 15, é possível observar que o imóvel em questão foi dado como garantia hipotecária.

[...]

O entendimento adotado pelo Superior Tribunal de Justiça é no sentido de que a impenhorabilidade do bem de família não é oponível para obstar a execução de hipoteca sobre bem imóvel oferecido como garantia real pelo casal ou entidade familiar:

Conclui o Tribunal de origem afirmando que (fl. 645):

No caso, a garantia real foi constituída em favor da instituição bancária exequente, para celebração do negócio jurídico cujo inadimplemento deu origem ao processo de execução. Nesse particular, “não pode o devedor ofertar bem em garantia que é, sabidamente, residência familiar para, posteriormente, vir a informar que tal garantia não encontra respaldo legal, pugnano pela sua exclusão (vedação ao comportamento contraditório)” (REsp n. 1.782.227/PR, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 27/8/2019, DJe de 29/8/2019). Dessa forma, deve incidir a regra excepcional do art. 3º, V da Lei nº 8.009/1990, prevalecendo a decisão agravada.

A jurisprudência atual e preponderante nesta Corte inclina-se ao entendimento de que a pequena propriedade rural trabalhada pela entidade familiar é impenhorável, mesmo quando oferecida em garantia hipotecária pelos respectivos proprietários.

Nesse sentido, cito os seguintes precedentes:

PROCESSO CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PEQUENA PROPRIEDADE RURAL. BEM DE FAMÍLIA. IMPENHORABILIDADE.

1. Cinge-se a controvérsia ao reconhecimento da impenhorabilidade de pequena propriedade rural dada em garantia hipotecária de cédula de crédito bancário.

2. Hipótese em que o acórdão de origem afasta a impenhorabilidade porque o imóvel rural foi dado em garantia da obrigação estampada na Cédula de crédito que instruiu a execução.

3. Nos termos da jurisprudência pacífica desta corte, a pequena propriedade rural trabalhada pela entidade familiar é impenhorável, mesmo quando oferecida em garantia hipotecária pelos respectivos proprietários.

4. "A decisão da Corte a quo encontra-se em desconformidade com a jurisprudência desta Corte Superior, no sentido de que" o imóvel que se enquadra como pequena propriedade rural, indispensável à sobrevivência do agricultor e de sua família, é impenhorável, consoante disposto no parágrafo 2º do artigo 4º da Lei n. 8.009/1990, norma cogente e de ordem pública que tem por escopo a proteção do bem de família, calcado no direito fundamental à moradia"(EDcl nos EDcl no AgRg no AREsp 222.936/SP, Rel . Min. LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, DJe de 26/02/2014).

Agravo interno improvido.

(AgInt no REsp n. 2.077.368/SP, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 20/5/2024, DJe de 22/5/2024.)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PEQUENA PROPRIEDADE RURAL. IMPENHORABILIDADE. EXPLORAÇÃO FAMILIAR. PRESUNÇÃO JURIS TANTUM. ÔNUS DA PROVA DO EXEQUENTE. DECISÃO MANTIDA.

1. A pequena propriedade rural trabalhada pela entidade familiar é impenhorável, mesmo quando oferecida em garantia hipotecária pelos respectivos proprietários. Precedentes.

2. Segundo a jurisprudência desta Corte, "em razão da presunção juris tantum em favor do pequeno proprietário rural, transfere-se ao exequente o encargo de demonstrar que não há exploração familiar da terra, para afastar a

hiperproteção da pequena propriedade rural" (REsp n. 1.408.152/PR, Relator Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 1º/12/2016, DJe 2/2/2017).

3. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp n. 1.677.976/SP, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 26/10/2022, DJe de 3/11/2022.)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. CÉDULAS DE PRODUTO RURAL. PEQUENA PROPRIEDADE RURAL. IMÓVEL DADO EM GARANTIA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. BEM TRABALHADO PELA FAMÍLIA COM ESCOPO DE GARANTIR SUA SUBSISTÊNCIA. IMPENHORABILIDADE. RECONHECIMENTO. TEMA DE REPERCUSSÃO GERAL N.º 961 DO STF. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. É impenhorável a pequena propriedade rural familiar constituída de mais de 01 (um) terreno, desde que contínuos e com área total inferior a quatro módulos fiscais do município de localização. Tema n.º 961 do STF.

2. Tendo em vista o reconhecimento de que a propriedade rural tem área entre um e quatro módulos fiscais e está sendo trabalhada pela família com escopo de garantir a sua subsistência, forçoso reconhecer a impenhorabilidade do bem, ainda que tenha sido dado como garantia de dívida contraída em prol da atividade produtiva.

3. Agravo interno não provido.

(AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.402.553/SC, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 27/5/2024, DJe de 29/5/2024.)

Portanto, para a penhora de pequena propriedade rural, não basta a mera existência de hipoteca para afastar a proteção legal. É necessário verificar se efetivamente não se trata de pequena propriedade rural trabalhada pela unidade familiar, cabendo ao exequente o ônus probatório de demonstrar que o imóvel não se enquadra na proteção legal, não sendo suficiente a mera alegação de existência de garantia hipotecária.

Considerando que o acórdão recorrido não se manifestou sobre circunstância fática crucial para o deslinde da causa, qual seja, se o imóvel penhorado constitui pequena propriedade rural trabalhada ou não pela família, deve ser cassado, para que nova decisão seja prolatada, com a reanálise do agravo de instrumento sob esse enfoque, e não apenas quanto à incidência do art. 3º, V, da Lei n. 8.009/1990.

Ante o exposto, conheço do recurso especial e dou-lhe provimento para, reconhecendo a ofensa ao art. 1.022, II, do CPC, cassar o acórdão recorrido, determinando que seja proferida nova decisão pelo Tribunal de origem, com enfrentamento específico dos argumentos sobre a caracterização ou não do imóvel penhorado como pequena propriedade rural trabalhada pela família, e não apenas quanto à incidência do art. 3º, V, da Lei n. 8.009/1990.

É como penso. É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

REsp 2.226.347 / MG
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0278709-3

Número de Origem:

10000243021441001 10000243021441002 10000243021441003 30214584820248130000
50051945020208130035

Sessão Virtual de 14/10/2025 a 20/10/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. ROGÉRIO DE PAIVA NAVARRO

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : LUIZ CARLOS FERNANDES

ADVOGADO : ALISSA RAMOS MILANO DO CANTO - RS127428

RECORRIDO : BANCO DO BRASIL SA

ADVOGADOS : SERVIO TULIO DE BARCELOS - MG044698

JORGE LUIZ REIS FERNANDES - SP220917

RAÍSSA LUIZA ANTUNES MONTORO MARKERT - SP347590

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

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 14/10/2025 a 20/10/2025, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso e lhe dar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 20 de outubro de 2025