



**PODER JUDICIÁRIO**  
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás  
3ª Câmara Cível

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 5867068-87.2025.8.09.0051

COMARCA: **GOIÂNIA**

AGRAVANTE: **COOPERATIVA DE CRÉDITO E CAPTAÇÃO SICOOB UNICIDADES**

AGRAVADOS: **LENILSON MORAES REZENDE e OUTRA**

RELATOR: **DES. ELISEU JOSÉ TAVEIRA VIEIRA**

**EMENTA: DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DECLARATÓRIA DE IMPENHORABILIDADE DE PEQUENA PROPRIEDADE RURAL. IMÓVEL OFERECIDO EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. PROTEÇÃO LEGAL. IMPOSSIBILIDADE. RENÚNCIA À IMPENHORABILIDADE. BOA-FÉ OBJETIVA. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DOS REQUISITOS DA PEQUENA PROPRIEDADE RURAL. TUTELA DE URGÊNCIA REFORMADA. AGRAVO DE INSTRUMENTO CONHECIDO E PROVIDO.**

**I. CASO EM EXAME**

1. Agravo de Instrumento interposto contra decisão que suspendeu atos expropriatórios referentes a imóvel rural objeto de alienação fiduciária constituída em cédula de crédito bancário, ao fundamento de impenhorabilidade por suposta caracterização de pequena propriedade rural.

**II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO**

2. Determinar se: I) o imóvel rural oferecido voluntariamente em alienação fiduciária mantém a proteção da impenhorabilidade prevista na legislação; II) há comprovação de que o bem se ajusta aos requisitos legais de pequena propriedade rural trabalhada pela família.

**III. RAZÕES DE DECIDIR**

3. A alienação fiduciária transfere ao credor a propriedade resolúvel do imóvel e desdobra a posse, tornando o devedor mero possuidor direto. 4. O benefício da impenhorabilidade não prevalece quando o imóvel é oferecido livremente como garantia real, pois o art. 3º, inc. V, da Lei 8.009/1990 excepciona sua oponibilidade. 5. A oferta voluntária do imóvel como garantia configura renúncia à proteção da impenhorabilidade e impede comportamento contraditório, conforme o dever de boa-fé objetiva. 6. Somente o imóvel indicado na cláusula contratual

Valor: R\$ 1.000,00  
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Recursos -> Agravos -> Agravo de Instrumento  
3ª CÂMARA CÍVEL  
Usuário: Gabriel Alves Oliveira - Data: 30/01/2026 13:36:57



foi oferecido como garantia, inexistindo prova de que os demais bens mencionados na inicial integrem a alienação fiduciária. 7. A caracterização da pequena propriedade rural exige comprovação cumulativa de área limitada e exploração direta pela família, o que não foi suficientemente demonstrado. 8. A existência de outros imóveis rurais e urbanos, bem como a residência dos autores em área urbana, afasta o enquadramento legal da proteção especial. 9. A concessão da tutela de urgência mostra-se inadequada diante da ausência de prova consistente os requisitos legais e da eficácia da garantia contratualmente estabelecida.

#### IV. DISPOSITIVO E TESE

##### AGRAVO DE INSTRUMENTO CONHECIDO E PROVIDO.

“1. O imóvel oferecido voluntariamente em alienação fiduciária não usufrui da proteção da impenhorabilidade prevista na legislação, diante da exceção do art. 3º, inc. V, da Lei 8.009/1990. 2. A proteção constitucional da pequena propriedade rural exige comprovação de área limitada e exploração produtiva direta pela família, ônus que incumbe a quem alega, o que não ocorreu nos autos. 3. A boa-fé objetiva impede que o devedor, após oferecer o imóvel como garantia, invoque sua impenhorabilidade para impedir a satisfação do crédito.”

**Dispositivos relevantes citados:** Lei nº 8.009/1990, art. 3º, inc. V; Lei nº 9.514/1997, arts. 22 a 24; CC, arts. 1.361 e seguintes; Lei nº 8.629/1993, art. 4º, II, “a”.

**Jurisprudência relevante citada:** TJGO, 4ª Câm. Cível, AC 0116882-13.2016.8.09.0049, rel. Des. Beatriz Figueiredo Franco, j. em 07/07/2023, DJe de 07/07/2023; TJGO, 5ª Câm. Cível, AC 5207136-85.2021.8.09.0011, rel. Des. Maurício Porfírio Rosa, j. em 26/10/2023, DJe de 26/10/2023.



**PODER JUDICIÁRIO**  
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás  
3ª Câmara Cível

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 5867068-87.2025.8.09.0051

COMARCA: GOIÂNIA

AGRAVANTE: COOPERATIVA DE CRÉDITO E CAPTAÇÃO SICOOB UNICIDADES

AGRAVADOS: LENILSON MORAES REZENDE e OUTRA

RELATOR: DES. ELISEU JOSÉ TAVEIRA VIEIRA



## VOTO

Presentes os pressupostos de admissibilidade recursal, conheço do presente Agravo de Instrumento, com pedido de efeito liminar, interposto pela **COOPERATIVA DE CRÉDITO E CAPTAÇÃO SICOOB UNICIDADES** diante de decisão (mov. 10) proferida pelo Juiz da 31ª Vara Cível da Comarca de Goiânia na Ação Declaratória de Impenhorabilidade de Pequena Propriedade Rural para Suspensão de Atos Expropriatórios nº 5342314-41, ajuizada em seu desfavor por **LENILSON MORAES REZENDE e TATIANA OLIVEIRA POVOA REZENDE**, a qual deferiu a tutela de urgência pleiteada pelos autores para suspender os atos expropriatórios sobre os imóveis registrados sob as matrículas nºs 48.950, 48.951 e 48.952 do 1º Tabelionato de Notas e Registro de Imóveis de Mineiros/GO.

Com efeito, o cerne da irresignação recursal consiste em verificar se subsiste a proteção da Lei nº 8.009/1990 sobre o imóvel rural oferecido voluntariamente em garantia fiduciária referente à Cédula de Crédito Bancário nº 377428.

Sabe-se que a alienação fiduciária, ao ser constituída, transfere a propriedade resolúvel do imóvel ao credor fiduciário com o escopo de garantia, ficando o devedor na simples posse direta do bem, pelo período que durar o financiamento, na forma da Lei nº 9.514/1997.

Nesse contexto, a propriedade do bem gravado de garantia fiduciária é precária quanto ao credor que detém a posse indireta e o domínio resolúvel do bem, na medida em que somente se efetivará verificando o inadimplemento das obrigações pelo devedor.

Por sua vez, o benefício da impenhorabilidade tem o fim de proteger o interesse da família sobre o credor, resguardando o imóvel residencial.

Entretanto, a garantia tem como exceção o disposto no art. 3º, inc. V, da Lei n.º 8.009/1990, vez que a impenhorabilidade não é oponível na execução de hipoteca sobre imóvel oferecido como garantia real pelo casal ou pela entidade familiar, com tal exclusão sendo decorrente do fato do devedor responder por suas dívidas com seu patrimônio, ao dispor expressamente que **“a impenhorabilidade é oponível em qualquer processo de execução civil, fiscal, previdenciária, trabalhista ou de outra natureza, salvo se movido: V - para execução de hipoteca sobre o imóvel oferecido como garantia real pelo casal ou pela entidade familiar”**.

Assim, ao oferecer o bem de família como garantia em alienação fiduciária, o devedor renuncia à sua impenhorabilidade no momento em que assina o contrato e considerando que o princípio da boa-fé objetiva obriga os contraentes a agir com lealdade objetiva, não se pode permitir que a parte tenha uma conduta contraditória ao oferecer o bem em garantia e, posteriormente, suscitar sua impenhorabilidade.

No presente caso, restou comprovado que o agravado ofereceu em garantia o seguinte bem imóvel (mov. 39, arq. 2, cláusula 13.9):

**“13.9 – A (s) garantia (s) constituída (s) na presente operação de crédito está(ão) detalhada (s) abaixo: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL (PERTENCENTE AO EMITENTE):**

**O EMITENTE entrega, neste ato, em alienação fiduciária, o imóvel livre e**



**desembaraçado de quaisquer ônus, inclusive débitos fiscais, constituído por: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA IMÓVEIS RURAIS de MATRICULA 48.951. 1º TABELIONATO DE NOTAS E REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE MINEIROS, ESTADO DE GOIÁS. IMÓVEL: UMA ÁREA DE TERRAS MEDINDO 60,5534 HA (SESSENTA HECTARES, CINQUENTA E CINCO ARES E TRINTA E QUATRO CENTIARES), ENCERRADA NUM PERÍMETRO DE 4.060,30 METROS, LOCALIZADA NA ZONA RURAL DESTA MUNICÍPIO E COMARCA DE MINEIROS, ESTADO DE GOIÁS, SITUADA NA FAZENDA POTESTADE. AV-3/48.951. EM 16 DE AGOSTO DE 2023. PROTOCOLO Nº 151.393, DE 16 DE AGOSTO DE 2023. DENOMINAÇÃO.- A REQUERIMENTO DO INTERESSADO, DATADO DE 10.08.2023, PROCEDO A PRESENTE AVERBAÇÃO PARA FAZER CONSTAR QUE O IMÓVEL OBJETO DESTA MATRÍCULA PASSOU A DENOMINAR-SE FAZENDA POTESTADE II. DE PROPRIEDADE DE LENILSON MORAES REZENDE E TATIANA OLIVEIRA POVOA REZENDE. AVALIADA EM R\$ 2.797.600,00, NO DIA 03/09/2023., de propriedade de TATIANA OLIVEIRA POVOA REZENDE - CPF/CNPJ: 806.636.481-49, LENILSON MORAES REZENDE - CPF/CNPJ: 000.478.611-42, no valor de R\$ 2.797.600,00 (dois milhões e setecentos e noventa e sete mil e seiscentos reais).**

**1. Em garantia ao cumprimento integral de todas as obrigações principais e acessórias assumidas pelo EMITENTE/DEVEDOR FIDUCIANTE junto ao CREDOR FIDUCIÁRIO, na forma do presente Instrumento de Crédito, o PROPRIETÁRIO, neste ato, pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, transfere ao CREDOR FIDUCIÁRIO, em alienação fiduciária, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei nº 9.514/97 e artigos 1.361 e seguintes do Código Civil, o bem de sua propriedade, individualizado acima. 2. Mediante o registro do presente Instrumento de Crédito no competente Cartório de Registro de Imóveis, junto à matrícula do bem acima descrito, estará constituída a propriedade fiduciária em nome do CREDOR FIDUCIÁRIO, efetivando-se o desdobramento da posse, tornando o PROPRIETÁRIO possuidor direto e o CREDOR FIDUCIÁRIO possuidor indireto do imóvel objeto da garantia fiduciária. 3. A garantia fiduciária abrange o imóvel e todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações. 4. Fica assegurado ao PROPRIETÁRIO, enquanto adimplente o EMITENTE/DEVEDOR FIDUCIANTE, a livre utilização, por sua conta e risco, do imóvel objeto da alienação fiduciária, devendo zelar e cuidar do mesmo, mantendo-o no mesmo estado de conservação hoje existente. 5. O EMITENTE/DEVEDOR FIDUCIANTE fica autorizado a fazer, além da manutenção normal que o imóvel requer, quaisquer benfeitorias, úteis ou voluptuárias, desde que estas sejam promovidas de comum acordo com o CREDOR FIDUCIÁRIO, por termo escrito. 6. A realização, pelo PROPRIETÁRIO, de benfeitorias sem a concordância do CREDOR FIDUCIÁRIO poderá caracterizar má-fé do PROPRIETÁRIO, que entre outras conseqüências, e a critério do CREDOR FIDUCIÁRIO, acarretará o vencimento antecipado da dívida, que será exigível em uma só vez e imediatamente. 7. Para os efeitos do disposto no artigo 24, VI, da Lei nº 9.514/97, as partes indicam como valor do (s) bem (ns) alienado (s) fiduciariamente o montante de R\$ 2.797.600,00 (dois milhões e setecentos e noventa e sete mil e seiscentos reais), correspondente à: - R\$ 2.797.600,00 (dois milhões e setecentos e noventa e sete mil e seiscentos reais): IMÓVEIS RURAIS de MATRICULA 48.951. 1º TABELIONATO DE NOTAS E**



**REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE MINEIROS, ESTADO DE GOIÁS. IMÓVEL: UMA ÁREA DE TERRAS MEDINDO 60,5534 HA (SESENTA HECTARES, CINQUENTA E CINCO ARES E TRINTA E QUATRO CENTIARES), ENCERRADA NUM PERÍMETRO DE 4.060,30 METROS, LOCALIZADA NA ZONA RURAL DESTA MUNICÍPIO E COMARCA DE MINEIROS, ESTADO DE GOIÁS, SITUADA NA FAZENDA POTESTADE. AV-3/48.951. EM 16 DE AGOSTO DE 2023. PROTOCOLO Nº 151.393, DE 16 DE AGOSTO DE 2023. DENOMINAÇÃO.- A REQUERIMENTO DO INTERESSADO, DATADO DE 10.08.2023, PROCEDO A PRESENTE AVERBAÇÃO PARA FAZER CONSTAR QUE O IMÓVEL OBJETO DESTA MATRÍCULA PASSOU A DENOMINAR-SE FAZENDA POTESTADE II. DE PROPRIEDADE DE LENILSON MORAES REZENDE E TATIANA OLIVEIRA POVOA REZENDE. AVALIADA EM R\$ 2.797.600,00, NO DIA 03/09/2023”.**

Com efeito, não há comprovação de oferecimento dos imóveis matrículas nºs 48.950 e 48.952 como garantia da dívida e, assim, ao oferecer bem de família como garantia em alienação fiduciária, o devedor renuncia à sua impenhorabilidade, no momento em que assina o contrato e considerado que o princípio da boa-fé objetiva obriga os contraentes a agir com lealdade objetiva, não se pode permitir que a parte tenha uma conduta contraditória ao oferecer o bem em garantia e, posteriormente, suscitar sua impenhorabilidade.

A propósito, tem-se os seguinte paradigmas jurisprudenciais deste egrégio Sodalício:

**Ementa: “Imóvel oferecido pelos contratantes como garantia de alienação fiduciária não está amparado pela impenhorabilidade do bem de família, por expressa previsão do inciso V, artigo 3º da Lei nº 8.009/90”** (TJGO, 4ª Câm. Cível, AC 0116882-13.2016.8.09.0049, rel. Desª. Beatriz Figueiredo Franco, j. em 07/07/2023, DJe de 07/07/2023).

**Ementa: “O imóvel oferecido pelo contratante como garantia de alienação fiduciária não está amparado pela impenhorabilidade do bem de família, por expressa previsão do inciso V, artigo 3º da Lei nº 8.009/90”** (TJGO, 5ª Câm. Cível, AC 5207136-85.2021.8.09.0011, rel. Des. Maurício Porfírio Rosa, j. em 26/10/2023, DJe de 26/10/2023).

O mesmo raciocínio se aplica às pequenas propriedades rurais protegidas constitucionalmente, não podendo o devedor, após livremente oferecer o bem em garantia, posteriormente alegar sua impenhorabilidade para se esquivar da dívida assumida, o que caracterizaria comportamento contraditório e violação da boa-fé objetiva, denominada *venire contra factum proprium*.

Ademais, no presente caso concreto, os agravados não lograram demonstrar de forma cabal que o imóvel em questão se ajusta ao conceito de pequena propriedade rural trabalhada pela família para sua subsistência do art. 4º, inc. II, alínea ‘a’, da Lei nº 8.629/1993), pois, ao contrário, as provas juntadas aos autos revelam que possuem outros imóveis rurais, inclusive no Estado do Maranhão, com área total superior a 4 módulos fiscais, além de residirem na área urbana de Goiânia-GO, e não na respectiva propriedade rural alegadamente familiar.

Assim, diante da ausência de prova consistente acerca dos requisitos ensejadores da proteção legal, bem como do livre oferecimento do bem em alienação fiduciária,



revela-se temerária a concessão da tutela de urgência para obstar os atos de consolidação da propriedade pela credora fiduciária, ora agravante, já que a medida liminar, em tais circunstâncias, viola a boa-fé contratual e a legítima expectativa da instituição financeira agravante quanto à eficácia das garantias pactuadas.

Ante ao exposto, **CONHEÇO** do presente Agravo de Instrumento e **DOU-LHE PROVIMENTO**, para reformar a fustigada decisão interlocutória originária e denegar a tutela de urgência concedida aos agravados, permitindo à agravante o regular prosseguimento dos atos de execução extrajudicial da respectiva alienação fiduciária.

É como **VOTO**.

Goiânia, *documento datado e assinado digitalmente*.

Des. **ELISEU JOSÉ TAVEIRA VIEIRA**  
Relator

A3



**PODER JUDICIÁRIO**  
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás  
3ª Câmara Cível

## ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, ACORDAM os componentes da Quarta Turma Julgadora da 3ª Câmara Cível do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, à unanimidade de votos, em conhecer do agravo de instrumento e dar-lhe provimento, nos termos do voto do Relator.

Votaram com o Relator o Desembargador Murilo Vieira de Faria e o Juiz Substituto em Segundo Grau, Dr. Gilmar Luiz Coelho, em substituição ao Desembargador Gilberto Marques Filho.

Presidiu a sessão de julgamento o Desembargador Murilo Vieira de Faria.

A douta Procuradoria-Geral de Justiça representada pelo Dr. José Carlos Mendonça.

Goiânia, datado e assinado digitalmente.



Des. **ELISEU JOSÉ TAVEIRA VIEIRA**

Relator

S1

Valor: R\$ 1.000,00  
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Recursos -> Agravos -> Agravo de Instrumento  
3ª CÂMARA CIVEL  
Usuário: Gabriel Alves Oliveira - Data: 30/01/2026 13:36:57

