



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2106067 - PR(2022/0105473-1)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS SICREDI LTDA
ADVOGADOS : FABIANO JANTALIA BARBOSA - DF022232
PAULO RAFAEL BORGES PORTUGUEZ - DF059816
FILIPE SENNA GOEPFERT - DF063073
AGRAVANTE : ANDREA HIROMI KUBO
ADVOGADO : JOSE ROBERTO BITTENCOURT - PR029753
AGRAVADO : ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS SICREDI LTDA
ADVOGADOS : FABIANO JANTALIA BARBOSA - DF022232
PAULO RAFAEL BORGES PORTUGUEZ - DF059816
FILIPE SENNA GOEPFERT - DF063073
AGRAVADO : ANDREA HIROMI KUBO
ADVOGADO : JOSE ROBERTO BITTENCOURT - PR029753
AGRAVADO : ELIZANGELA SBARAINI
ADVOGADO : LUIZ CARLOS TRODORFE - PR047961

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. INTIMAÇÃO PESSOAL DO DEVEDOR. NULIDADE DOS LEILÕES. AGRAVOS CONHECIDO PARA DAR PROVIMENTO AOS RECURSOS ESPECIAIS, PARA REFORMAR O ACÓRDÃO RECORRIDO, AFASTAR A NULIDADE DOS LEILÕES EXTRAJUDICIAIS REALIZADOS E JULGAR IMPROCEDENTES AS DEMANDAS PROPOSTAS.

1. Ação anulatória de execução extrajudicial e dos leilões de imóvel adquirido por carta de crédito com garantia de alienação fiduciária, em razão da ausência de intimação pessoal da devedora acerca da data, horário e local dos leilões realizados após a consolidação da propriedade.

2. Decisão de primeiro grau reconheceu a possibilidade de purga da mora após a consolidação da propriedade, declarou a nulidade dos leilões pela ausência de intimação pessoal da devedora e extinguiu os embargos de terceiro, com manutenção da sucumbência e majoração dos honorários.

3. O Tribunal de Justiça do Estado do Paraná manteve integralmente a sentença, reconhecendo a nulidade dos leilões pela falta de intimação pessoal da devedora, aplicando o art. 39, II, da Lei 9.514/1997 c/c art. 34 do Decreto-Lei 70/1966.

4. Embargos de declaração opostos pelas rés foram rejeitados, reafirmando-se a necessidade de intimação pessoal do devedor fiduciante e a possibilidade de purga da mora até a assinatura do auto de arrematação.

5. Há duas questões em discussão: (i) saber se a intimação pessoal do devedor fiduciante acerca da data, horário e local dos leilões extrajudiciais realizados antes da vigência da Lei 13.465/2017 é obrigatória; e (ii) saber se a purga da

mora pode ser realizada após a consolidação da propriedade do imóvel em favor do fiduciário, considerando os dispositivos da Lei 9.514/1997 e do Decreto-Lei 70/1966.

6. A jurisprudência consolidada do Superior Tribunal de Justiça estabelece que, antes da vigência da Lei 13.465/2017, não era obrigatória a intimação pessoal do devedor fiduciante acerca da data, horário e local dos leilões extrajudiciais, sendo suficiente a publicação de edital.

7. A remissão do art. 39 da Lei 9.514/1997 aos arts. 29 a 41 do Decreto-Lei 70/1966 opera na medida da compatibilidade, não havendo previsão expressa de intimação pessoal do devedor acerca da data dos leilões no regime originário da alienação fiduciária.

8. A purga da mora após a consolidação da propriedade não encontra amparo na legislação aplicável antes da vigência da Lei 13.465/2017, que introduziu o art. 26 -A na Lei 9.514/1997, estabelecendo o momento legal para a purga da mora.

9. Os depósitos realizados pela autora não abrangem a integralidade do débito e encargos, conforme exigido pela legislação aplicável.

10. O acórdão recorrido distanciou-se da jurisprudência consolidada do Superior Tribunal de Justiça, que não reconhece a obrigatoriedade de intimação pessoal do devedor acerca da data dos leilões extrajudiciais realizados antes da vigência da Lei 13.465/2017.

11. Agravos conhecido para dar provimento aos Recursos especiais, para reformar o acórdão recorrido, afastar a nulidade dos leilões extrajudiciais realizados e julgar improcedentes as demandas propostas.

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 24/02/2026 a 02/03/2026, por unanimidade, conhecer do recurso e lhe dar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Licenciado o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Brasília, 09 de março de 2026.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2106067 - PR(2022/0105473-1)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS SICREDI LTDA
ADVOGADOS : FABIANO JANTALIA BARBOSA - DF022232
PAULO RAFAEL BORGES PORTUGUEZ - DF059816
FILIPE SENNA GOEPFERT - DF063073
AGRAVANTE : ANDREA HIROMI KUBO
ADVOGADO : JOSE ROBERTO BITTENCOURT - PR029753
AGRAVADO : ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS SICREDI LTDA
ADVOGADOS : FABIANO JANTALIA BARBOSA - DF022232
PAULO RAFAEL BORGES PORTUGUEZ - DF059816
FILIPE SENNA GOEPFERT - DF063073
AGRAVADO : ANDREA HIROMI KUBO
ADVOGADO : JOSE ROBERTO BITTENCOURT - PR029753
AGRAVADO : ELIZANGELA SBARAINI
ADVOGADO : LUIZ CARLOS TRODORFE - PR047961

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. INTIMAÇÃO PESSOAL DO DEVEDOR. NULIDADE DOS LEILÕES. AGRAVOS CONHECIDO PARA DAR PROVIMENTO AOS RECURSOS ESPECIAIS, PARA REFORMAR O ACÓRDÃO RECORRIDO, AFASTAR A NULIDADE DOS LEILÕES EXTRAJUDICIAIS REALIZADOS E JULGAR IMPROCEDENTES AS DEMANDAS PROPOSTAS.

1. Ação anulatória de execução extrajudicial e dos leilões de imóvel adquirido por carta de crédito com garantia de alienação fiduciária, em razão da ausência de intimação pessoal da devedora acerca da data, horário e local dos leilões realizados após a consolidação da propriedade.

2. Decisão de primeiro grau reconheceu a possibilidade de purga da mora após a consolidação da propriedade, declarou a nulidade dos leilões pela ausência de intimação pessoal da devedora e extinguiu os embargos de terceiro, com manutenção da sucumbência e majoração dos honorários.

3. O Tribunal de Justiça do Estado do Paraná manteve integralmente a sentença, reconhecendo a nulidade dos leilões pela falta de intimação pessoal da devedora, aplicando o art. 39, II, da Lei 9.514/1997 c/c art. 34 do Decreto-Lei 70/1966.
4. Embargos de declaração opostos pelas rés foram rejeitados, reafirmando-se a necessidade de intimação pessoal do devedor fiduciante e a possibilidade de purga da mora até a assinatura do auto de arrematação.
5. Há duas questões em discussão: (i) saber se a intimação pessoal do devedor fiduciante acerca da data, horário e local dos leilões extrajudiciais realizados antes da vigência da Lei 13.465/2017 é obrigatória; e (ii) saber se a purga da mora pode ser realizada após a consolidação da propriedade do imóvel em favor do fiduciário, considerando os dispositivos da Lei 9.514/1997 e do Decreto-Lei 70/1966.
6. A jurisprudência consolidada do Superior Tribunal de Justiça estabelece que, antes da vigência da Lei 13.465/2017, não era obrigatória a intimação pessoal do devedor fiduciante acerca da data, horário e local dos leilões extrajudiciais, sendo suficiente a publicação de edital.
7. A remissão do art. 39 da Lei 9.514/1997 aos arts. 29 a 41 do Decreto-Lei 70/1966 opera na medida da compatibilidade, não havendo previsão expressa de intimação pessoal do devedor acerca da data dos leilões no regime originário da alienação fiduciária.
8. A purga da mora após a consolidação da propriedade não encontra amparo na legislação aplicável antes da vigência da Lei 13.465/2017, que introduziu o art. 26 -A na Lei 9.514/1997, estabelecendo o momento legal para a purga da mora.
9. Os depósitos realizados pela autora não abrangem a integralidade do débito e encargos, conforme exigido pela legislação aplicável.
10. O acórdão recorrido distanciou-se da jurisprudência consolidada do Superior Tribunal de Justiça, que não reconhece a obrigatoriedade de intimação pessoal do devedor acerca da data dos leilões extrajudiciais realizados antes da vigência da Lei 13.465/2017.
11. Agravos conhecido para dar provimento aos Recursos especiais, para reformar o acórdão recorrido, afastar a nulidade dos leilões extrajudiciais realizados e julgar improcedentes as demandas propostas.

RELATÓRIO

Trata-se de agravos de ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS SICREDI LTDA e de Andréa Hiromi Kubo contra decisões que inadmitiram recursos especiais, interpostos com fundamento na alínea "a" do permissivo constitucional, objetando-se decisão, tomada pelo eg. Tribunal de Justiça do Estado do Paraná, em acórdão assim ementado (e-STJ, fl. 561-577):

APELAÇÃO CÍVEL. CONSÓRCIO. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL. SENTENÇA ÚNICA DE PROCEDÊNCIA DAS AÇÕES ANULATÓRIAS E DE EXTINÇÃO, POR PERDA DO OBJETO, DOS EMBARGOS DE TERCEIRO. 1. ANULATÓRIA DE CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA C/C CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. INSURGÊNCIA DA PARTE REQUERIDA. POSSIBILIDADE DE PURGA DA MORA APÓS A CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE PELO CREDOR FIDUCIÁRIO. CONTRATO QUE SÓ SE EXTINGUE COM A ASSINATURA DO AUTO DE ARREMATACÃO. APLICAÇÃO SUBSIDIÁRIA DO DECRETO LEI Nº 70/1966 ÀS OPERAÇÕES DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO A QUE SE REFERE A LEI 9.514/1997. PRECEDENTES DO STJ E DO TJPR. ALEGAÇÃO DE QUE O VALOR DEPOSITADO NÃO É SUFICIENTE PARA PURGA DA MORA AFASTADA. QUITAÇÃO DAS PARCELAS VENCIDAS ATÉ O PAGAMENTO. INSURGÊNCIA GENÉRICA DA PARTE RÉ QUE NÃO TEM O CONDÃO DE MODIFICAR A SENTENÇA. SENTENÇA MANTIDA. 2. ANULATÓRIA DE EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL. PROCEDÊNCIA. INSURGÊNCIA DE AMBAS AS REQUERIDAS. NECESSIDADE DE PRÉVIA NOTIFICAÇÃO PESSOAL DA DEVEDORA ACERCA DA DATA, HORÁRIO E LOCAL DE REALIZAÇÃO DOS LEILÕES EXTRAJUDICIAIS. LEILÃO REALIZADO ANTES DA ENTRADA EM VIGOR DA LEI Nº 13.465/17, A QUAL MODIFICOU A LEI Nº 9.514/97, POSSIBILITANDO A APLICAÇÃO SUBSIDIÁRIA DO DECRETO LEI 70/66. PRECEDENTES DO STJ E TJPR. PUBLICAÇÃO DE EDITAL INSUFICIENTE PARA GARANTIR A CIÊNCIA DA DEVEDORA. NULIDADE DO LEILÃO QUE SE IMPÕE. EXTINÇÃO DOS EMBARGOS DE TERCEIRO OPOSTOS PELA ARREMATANTE, COMO CONSEQUÊNCIA. SENTENÇA MANTIDA. RECURSOS DE APELAÇÃO DESPROVIDOS.

Os embargos de declaração opostos pelos ora recorrentes foram rejeitados (e-STJ, fls. 609-620 e 660-671).

Em seus recursos especiais (e-STJ, fls.679-688 e 724-744), além de dissídio jurisprudencial, o recorrente alega violação dos seguintes dispositivos de lei federal, com as respectivas teses:

i) art. 1.022, II, e parágrafo único, II, c/c art. 489, §1º, IV, do CPC (fls. 684-685, 732-734), pois teria havido omissão no acórdão ao deixar de enfrentar argumentos específicos: indevida aplicação do Decreto-lei 70/1966; inexistência de purga válida ante vencimento antecipado; insuficiência dos depósitos sem encargos e despesas; e suposta autorização extraordinária de purga da mora após a consolidação.

(ii) art. 27, §2º-A, da Lei 9.514/1997, c/c art. 108 da Lei 13.465/2017 (fls. 685-687, 734-736), pois teria sido aplicado retroativamente o dever de intimação pessoal sobre datas e horários de leilões a procedimento concluído antes da vigência da Lei 13.465/2017, o que violaria a irretroatividade, a segurança jurídica e o ato jurídico perfeito.

(iii) art. 26, §7º, e art. 26-A, §§1º e 2º, da Lei 9.514/1997 (fls. 687-688, 742-743), pois teria sido admitida purgação da mora fora do momento legal, após a consolidação da propriedade, quando a lei exigiria pagamento integral e no prazo próprio, sendo que os depósitos não teriam abrangido a integralidade do débito e encargos.

(iv) arts. 33 e 34 do Decreto-lei 70/1966, c/c art. 39, II, da Lei 9.514/1997 (fls. 684-685, 732-733), pois teria havido aplicação indevida do regime da cédula hipotecária para exigir intimação pessoal e remição, quando a alienação fiduciária de imóvel sob a Lei 9.514/1997 não demandaria tais atos antes da inclusão do §2º-A no art. 27.

Contrarrazões ofertadas (e-STJ, fls. 773-781 e 782-791).

Em juízo prévio de admissibilidade, o eg. TJPR inadmitiu os apelos nobres (e-STJ, fls. 713-716 e 793-797), dando ensejo aos presentes agravos (e-STJ, fls. 804-814 e 836-853).

Contraminutas oferecidas (e-STJ, fls. 820-830 e 861-871).

É o relatório.

VOTO

Extraí-se dos autos que, na origem, a autora alega ter adquirido imóvel por carta de crédito com garantia de alienação fiduciária, ter sido notificada da mora e surpreendida com a consolidação da propriedade em 14/03/2017 e com a realização de leilões em 12/04/2017 e 19/04/2017 sem intimação pessoal; ajuizou ação com pedido de nulidade da execução extrajudicial e dos leilões, com tutela para averbação e restrição de transferência. Houve interposição de agravo de instrumento pela requerida contra a liminar que autorizou a purga da mora e suspendeu efeitos da consolidação, tendo sido deferido efeito suspensivo.

No julgamento das apelações, decidiu-se manter integralmente a sentença: (i) reconhecer a possibilidade de purga da mora após a consolidação, por aplicação do art. 39, II, da Lei 9.514/1997, c/c art. 34 do Decreto-lei 70/1966; (ii) considerar suficientes os depósitos para quitação das parcelas vencidas, ante impugnação genérica da requerida e ausência de comprovação de despesas do art. 26-A, §2º, da Lei 9.514/1997; (iii) declarar a nulidade dos leilões pela falta de intimação pessoal da devedora, sendo insuficiente a mera publicação de edital; e (iv) extinguir, por consequência, os embargos de terceiro, com manutenção da sucumbência e majoração de honorários (e-STJ, fls. 561-577).

Nos embargos de declaração opostos pelas rés, o Tribunal rejeitou, por unanimidade, a alegada omissão e contradição, reafirmando que a necessidade de intimação pessoal decorre da aplicação do art. 39, II, da Lei 9.514/1997 e da jurisprudência consolidada do STJ sobre o Decreto-lei 70/1966; confirmou a possibilidade de purga da mora até a assinatura do auto de arrematação e a suficiência dos depósitos; e consignou que o acórdão enfrentou adequadamente as questões, nos termos do art. 1.022 do CPC (e-STJ, fls. 609-620 e 660-671).

Entendo que as irresignações merecer prosperar, ainda que de forma parcial.

De início, examino a alegada violação aos Arts. 1.022, II, e 489, §1º, III e IV do CPC. Sustenta-se que o acórdão recorrido teria sido genérico e omisso, não enfrentando todos os argumentos apresentados nos embargos de declaração. A respeito da alegação de inadequação da tutela jurisdicional, deve-se enfatizar que não se exige do órgão julgador que refute

minuciosamente os argumentos formulados pelas partes. O dever de fundamentação se esgota na indicação do direito que entende cabível para solucionar a controvérsia posta no caso concreto, sendo adequada a motivação que, por si só, é suficiente para afastar as teses formuladas.

Apenas as omissões acerca de questões relevantes ao julgamento da causa, as quais, se acolhidas, poderiam alterar o resultado do julgamento, ensejam o provimento do recurso especial por omissão (v.g. AgInt no REsp 1685946/MT, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 08/11/2018, DJe 13/11/2018; REsp 1.657.996/RN, Rel. Ministro OG FERNANDES, SEGUNDA TURMA, julgado em 27/6/2017, DJe 30/6/2017; e AgRg no REsp 1.157.099/SP, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, QUINTA TURMA, julgado em 11/3/2014, DJe 19/3/2014).

Outrossim, impende ressaltar que, *"se os fundamentos do acórdão recorrido não se mostram suficientes ou corretos na opinião do recorrente, não quer dizer que eles não existam. Não se pode confundir ausência de motivação com fundamentação contrária aos interesses da parte"*(AgRg no Ag 56.745/SP, Rel. Ministro CESAR ASFOR ROCHA, DJ de 12/12/1994). Nesse sentido, confirmam-se os seguintes julgados: REsp 209.345/SC, Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, DJ de 16/5/2005; REsp 685.168/RS, Rel. Ministro JOSÉ DELGADO, DJ de 2/5/2005.

Desse modo, não se vislumbra a existência de nenhum dos vícios dos arts. Art. 1.022, II, e 489, §1º, III e IV do CPC.

Em sequência, entendo que o Acórdão proferido pelo Tribunal de origem de fato incidiu em violação às normas do art. 39 da Lei 9.514/1997 e do 34 do Decreto-Lei 70/1966, no ponto em que decidiu pela necessidade e obrigatoriedade de prévia intimação pessoal do devedor fiduciante acerca da data, horário e local dos leilões extrajudiciais em período, após o procedimento extrajudicial de consolidação de propriedade, efetivado e concluído em data anterior à Lei 13.465/2017.

Relevante destacar os trechos do Acórdão do Tribunal de origem a seguir transcritos, no ponto em que foi objeto de impugnação pelos apelos nobres cuja admissibilidade fora rejeitada (e-STJ, fls. 568-577):

"2.2. Da anulação da consolidação da propriedade do imóvel. Em suas razões recursais (seq. 141.1), a requerida Administradora de Consórcios Sicredi Ltda., no que diz respeito à ação anulatória de consolidação da propriedade fiduciária (autos nº 0000722-12.2017), defende a existência de omissão e/ou contradição na r. sentença, que, apesar de não ter declarado expressamente a desconstituição da consolidação da propriedade e de ter afirmado que os atos relativos à tal consolidação permanecem válidos, determinou à apelada que arque com as custas do cancelamento da consolidação; e ainda, aplicando o DL nº 70/1966, deixou de observar que não seria o caso de purga da mora, mas de remir a dívida, na forma dos arts. 33 e 34, do DL, o que dificulta a compreensão da decisão e até mesmo a interposição do presente recurso de apelação. Sustenta que a sentença contém fundamentação equivocada, uma vez que, nos termos da Lei nº 9.514/1997, é possível ao devedor fiduciante purgar a mora somente até a consolidação da propriedade, de modo que, na hipótese sob exame, em que se está diante de contrato com cláusula de alienação fiduciária, o qual se difere dos mútuos firmados com garantia hipotecária, não se aplica o DL

70/1966. Alega que a parte autora não comprovou os fatos constitutivos do direito alegado, sendo incontroverso o decurso de prazo para purgação da mora, de modo que a manobra processual de efetuar, de forma parcelada, ao longo do feito, diversos depósitos que sequer correspondem ao valor da dívida vencida, não tem o condão de desconstituir a consolidação da propriedade à apelante, a qual deve ser mantida válida. Inobstante os argumentos lançados, a insurgência não prospera. Inicialmente, no que diz respeito ao argumento de que a sentença se mostra contraditória ao deixar de reconhecer a nulidade do procedimento de consolidação da propriedade em favor da credora fiduciária, porém, determinar à apelada que arque com as custas do cancelamento da consolidação, não se vislumbra o alegado vício. Em análise à decisão singular, é possível extrair de forma clara que o julgador, ao analisar a pretensão inicial da ação anulatória de consolidação de propriedade fiduciária c/c consignação em pagamento sob nº 0000722-12.2017.8.16.0133, concluiu que o procedimento em questão foi realizado em observância à legislação aplicável à espécie, uma vez que a própria requerente admitiu ter recebido a notificação pessoal para purga da mora, conforme demonstram os documentos acostados ao feito (seq. 26.16/26.18). Diante disso, o juízo singular reconheceu a validade dos atos de consolidação da propriedade em favor do fiduciário, nos termos do art. 26, Lei nº 9.514/1997, o qual dispõe em seus parágrafos, in verbis:

“Art. 26 Vencida e não paga, no todo ou em parte, a dívida e constituído em mora o fiduciante, consolidar-se-á, nos termos deste artigo, a propriedade do imóvel em nome do fiduciário. §1º Para os fins do disposto neste artigo, o fiduciante, ou seu representante legal ou procurador regularmente constituído, será intimado, a requerimento do fiduciário, pelo oficial do competente Registro de Imóveis, a satisfazer, no prazo de quinze dias, a prestação vencida e as que se vencerem até a data do pagamento, os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais, os encargos legais, inclusive tributos, as contribuições condominiais imputáveis ao imóvel, além das despesas de cobrança e de intimação. (...)”

§3º A intimação far-se-á pessoalmente ao fiduciante, ou ao seu representante legal ou ao procurador regularmente constituído, podendo ser promovida, por solicitação do oficial do Registro de Imóveis, por oficial de Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebe-la, ou pelo correio, com aviso de recebimento. (...)”

§7º Decorrido o prazo de que trata o §1º sem a purgação da mora, o oficial do competente Registro de Imóveis, certificando esse fato, promoverá a averbação, na matrícula do imóvel, da consolidação da propriedade em nome do fiduciário, à vista do aprova do pagamento por este, do imposto de transmissão inter vivos e, se for o caso, do laudêmio”.

Contudo, diante do reconhecimento da nulidade do leilão extrajudicial, com acolhimento da pretensão formulada nos autos conexos nº 0002048-07.2017.8.16.0133, e do evidente interesse da parte autora pelo pagamento da dívida, a decisão singular observou a possibilidade de purga da mora, entendendo que o valor depositado no feito pela requerente é compatível com aquele indicado pela requerida como suficiente para a purga. Por esta razão, é que a demanda foi julgada procedente, declarando-se quitadas as prestações vencidas descritas na inicial, e condenando a autora ao pagamento de todas as custas relativas ao cancelamento do registro da consolidação da propriedade, o qual se dá não em razão de qualquer nulidade no procedimento, mas, diante da purgação da mora efetuada pela requerente e aceita pelo julgador, conforme fundamentos da sentença. Conclui-se, portanto, que, ao contrário do alegado pela recorrente, não há omissão e/ou contradição na sentença, a qual, de fato, considerou válido o procedimento de consolidação da propriedade em favor da credora, porém, determinou o seu cancelamento diante da purga da mora pela devedora.

Melhor sorte não assiste à apelante no que tange à alegação de que a purga da mora somente é possível até a consolidação da propriedade do bem nos termos da Lei nº 9.514/1997, não devendo prosperar o argumento de que, por se estar diante de contrato com cláusula de alienação fiduciária, que se difere dos mútuos firmados com garantia hipotecária, não se aplicariam os dispositivos do Decreto-Lei nº 70/1966. Conforme entendimento firmado inclusive perante o STJ, a alienação fiduciária de imóveis em garantia tem como principal finalidade a purgação da mora, de modo que o contrato com garantia de alienação fiduciária não se extingue imediatamente após a consolidação da propriedade, mas, sim, mediante a venda do bem em leilão, de modo que é possível purgar o débito até a assinatura do auto de arrematação, por aplicação do artigo 39, II, da Lei nº 9.514/1997 e artigo 34 do Decreto Lei 70/1966 (...) Assim, não se vislumbra óbice à consignação em pagamento, eis que, reconhecida a nulidade do leilão extrajudicial, não houve a assinatura do auto de arrematação até o ajuizamento da presente ação, sendo garantida à devedora a purga da mora. Quanto aos valores depositados em juízo à título de purga da mora, bem reconheceu o julgador que a quantia depositada pela autora e comprovada pelos recibos acostados ao feito (seq. 15.2/15.3) se revela compatível com o montante indicado pela parte requerida para a purga da mora, tanto na notificação extrajudicial encaminhada à devedora (seq. 26.17), como no extrato detalhado do débito (seq. 26.15), sendo que, ao impugnar os valores depositados, a requerida deixou de comprovar a incorreção alegada, e sequer trouxe aos autos comprovantes acerca despesas, na forma do art. 26-A, §2º, da Lei nº 9.514/1997. A propósito, também não prospera o argumento de que se trata de hipótese de remição da dívida, e não de purga da mora pelas prestações vencidas, pois, ainda que o DL 70/1966 seja aplicado ao caso de forma subsidiária, a purga da mora deve observar a regra já existente na Lei nº 9.514/97, a qual dispõe em seu art. 26, §1º, que o devedor será intimado para satisfazer “a prestação vencida e as que se vencerem até a data do pagamento, os juros convencionais, as penalidades e demais encargos contratuais, os encargos legais, inclusive tributos, as contribuições condominiais imputáveis ao imóvel, além das despesas de . cobrança e de intimação” Sendo assim, diante da insurgência genérica acerca dos depósitos, os quais, a princípio, são adequados ao pagamento das parcelas vencidas e seus encargos, não há que se falar em reforma da sentença, a qual reconheceu a quitação das parcelas vencidas descritas na inicial.

2.3. Da anulação do leilão extrajudicial do imóvel. No que diz respeito à ação anulatória da execução extrajudicial (autos nº 0002048-07.2017), aponta a requerida Administradora de Consórcio Sicredi Ltda. que o leilão e a arrematação do bem ocorreram na vigência do art. 27, da Lei nº 9.514/1997, sem as alterações promovidas pela Lei nº 13.465, de 11.07.2017, de modo que, ao contrário do que constou da sentença, não havia obrigação de intimação no endereço da devedora, bastando a publicação de editais na imprensa local, o que foi devidamente realizado. A requerida/embargante Andrea Hiromi Kubo, igualmente, defende que a consolidação da propriedade do imóvel foi realizada em 14.03.2017, com observância a todas as formalidades para a realização do leilão extrajudicial, sendo que, na legislação de regência da época – Lei nº 9.514/97, sem as alterações promovidas pela Lei nº 13.465 –, não havia a obrigação de intimação pessoal dos devedores acerca da data de realização do leilão, mas, apenas para purga da mora antes da consolidação da propriedade, o que foi realizado. Novamente, porém, não lhes assiste razão. Extrai-se dos autos que, quanto à efetivação do leilão público do imóvel, a instituição financeira requerida deixou de comunicar a devedor fiduciante a respeito da data e horário de sua realização, tanto para o leilão realizado em 12.04.2017, que restou infrutífero, como para aquele especificamente impugnado pela petição inicial, realizado em 19.04.2017, quando ocorreu a arrematação (seq. 1.13). Não obstante as requeridas sustentem que houve a publicação do edital da hasta em jornal de circulação local, conforme documentos anexados aos autos (seq. 15.10/15.13), tal ato não dispensa a intimação pessoal. Isso porque, ainda que a obrigação legal

no sentido de que “as datas, horários e locais dos leilões serão comunicados ao devedor mediante correspondência dirigida aos endereços constantes do contrato, inclusive ao , conforme §2º-A do art. 27, tenha sido incluída na Lei nº 9.514/1997 somente em julho de 2017 endereço eletrônico” (pela Lei 13.465/17) , ou seja, após os fatos relatados nestes autos, ressalta-se que a obrigação de intimação pessoal do devedor fiduciante acerca das datas e horários dos leilões já era reconhecida e consolidada pela jurisprudência pátria, em razão da aplicação subsidiária do Decreto Lei nº 70/1966 (art. 39, II, da Lei 9.514/97) que dispõe sobre a cédula hipotecária, com a finalidade de permitir ao devedor a purgação da mora até a assinatura do auto de arrematação, em observância ao princípio da conservação do negócio jurídico, como se observa dos seguintes julgados: (...)

Portanto, ainda que, à época dos fatos, não houvesse na legislação em questão nenhuma referência expressa à necessidade de intimação pessoal do devedor acerca das datas, horários e locais do leilão extrajudicial, em análise mais detida da Lei nº 9.514/1997, infere-se que o artigo 39 dispunha que, às operações de financiamento imobiliário em geral a que se referem a lei, aplicam-se as disposições dos arts. 29 a 41 do Decreto Lei nº 70/66, cuja interpretação acerca da necessidade de comunicação pessoal do devedor sempre foi pacífica e consolidada na jurisprudência. (...)

Diante disso, a sentença deve ser mantida, reconhecendo a invalidade do leilão extrajudicial do imóvel realizado sem a intimação pessoal da devedora para garantir-lhe a oportunidade de purga da mora até a assinatura do auto de arrematação, o que gera, por consequência, a extinção dos embargos de terceiro opostos pela arrematante, ressalvado o seu direito de perseguir as perdas e danos cabíveis, conforme reconhecido pela sentença. 2.4. Da sucumbência. Tendo em vista o desprovimento dos recursos de apelação, não há que se falar em readequação da sucumbência, a qual deve ser mantida conforme determinado pela sentença nas três demandas. Como consequência, revela-se cabível a majoração dos honorários advocatícios destinados aos procuradores da parte autora ELIZANGELA, conforme consigna o artigo 85, §11, do CPC, para 12% sobre o valor atualizado da causa. Pelo exposto, voto em negar provimento aos recursos de apelação interpostos pelas requeridas, nos termos da fundamentação.”

Ora, ao assim decidir o Acórdão proferido pelo Tribunal de origem distanciou-se essencialmente da jurisprudência iterativa e consolidada desta Corte Superior, no tocante aos requisitos para a validade do procedimento extrajudicial de consolidação de propriedade, em face de inadimplemento do devedor fiduciante, bem como em relação aos requisitos de validade dos leilões extrajudiciais daí decorrentes.

Nesta ordem de intelecção:

“PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO ANULATÓRIA DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL (LEI 9.514/1997). INTIMAÇÃO PESSOAL DO DEVEDOR FIDUCIANTE QUANTO ÀS DATAS DOS LEILÕES. ALEGADA VIOLAÇÃO DOS ARTS. 39 DA LEI 9.514/1997 E 34 DO DECRETO-LEI 70/1966. DISTINÇÃO NORMATIVA ENTRE HIPOTECA E ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. LEI 13.465/2017 (§§ 2º-A E 2º-B DO ART. 27). AVALIAÇÃO DO IMÓVEL. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO.

1. Trata-se de recurso especial, em ação anulatória de **leilão extrajudicial** cumulada com indenização por danos morais, voltado a infirmar acórdão que reputa regular o procedimento de execução extrajudicial por inadimplemento em contrato de alienação fiduciária de imóvel realizado antes da Lei 13.465/2017, afastando a necessidade de **intimação** pessoal do devedor

quanto às datas dos leilões e a obrigatoriedade de avaliação específica.

2. O objetivo recursal é decidir se (i) é obrigatória, à luz dos arts. 39 da **Lei 9.514/1997** e 34 do Decreto-Lei 70/1966, a **intimação** pessoal do devedor fiduciante acerca da data, horário e local dos **leilões extrajudiciais** em período anterior à Lei 13.465/2017; (ii) há violação desses dispositivos federais e dissídio com precedentes que exigem **notificação** pessoal; (iii) é devida a cassação do acórdão recorrido para novo julgamento da apelação conforme a orientação desta Corte.

3. A **intimação** pessoal do devedor fiduciante quanto às datas dos **leilões extrajudiciais** não se impõe no regime originário da alienação fiduciária de imóvel, pois, após a **intimação** para purgar a mora, a propriedade se consolida em nome do credor e o leilão incide sobre bem já pertencente ao fiduciário; a exigência de comunicação das datas é prevista apenas a partir da Lei 13.465/2017 (§ 2º-A do art. 27).

4. A remissão do art. 39 da **Lei 9.514/1997** aos arts. 29 a 41 do Decreto-Lei 70/1966 opera na medida da compatibilidade. No âmbito do Decreto-Lei 70/1966, há previsão de **notificação** para purga da mora, mas não comando expresso de **intimação** da data dos leilões, sendo essa exigência construção jurisprudencial própria da execução hipotecária, em que o bem permanece no patrimônio do devedor. No caso, os leilões ocorreram em 2016, antes da vigência da Lei 13.465/2017, e não há etapa legal obrigatória de avaliação específica para a alienação extrajudicial prevista na **Lei 9.514/1997**. A moldura fática afasta a similitude necessária à caracterização de dissídio jurisprudencial específico.

5. Recurso especial não provido.”

(REsp 2200937 / PR; RELATOR Ministro MOURA RIBEIRO - TERCEIRA TURMA; DATA DO JULGAMENTO: 09/12/2025; DATA DA PUBLICAÇÃO/FONTE: DJEN 12/12/2025)

“DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. **LEILÃO EXTRAJUDICIAL**. **LEI Nº 9.514/1997** ALTERADA PELA **LEI Nº 13.465/2017**.

INTIMAÇÃO PESSOAL DA DEVEDORA FIDUCIANTE. NECESSIDADE. AUSÊNCIA DE INTIMAÇÃO, NO CASO. NULIDADE. OCORRÊNCIA. DIVERGÊNCIA DO ACÓRDÃO RECORRIDO COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

1. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é no sentido de que, no âmbito do procedimento de **leilão extrajudicial** previsto na **Lei 9.514/1997**, até a entrada em vigor da Lei 13.465/2017, em 12/07/2017, não era necessária a **intimação** do devedor fiduciante da data da realização do **leilão extrajudicial**. Todavia, a partir da Lei 13.465/2017, por expressa determinação legal, passou a ser necessária a **intimação** pessoal do devedor acerca da data da realização do leilão, ainda que tenha sido previamente **intimado** para purgação da mora. Dessa forma, a ausência de **notificação** pessoal do devedor fiduciante, ou por edital, na impossibilidade da **notificação** pessoal, torna o **leilão extrajudicial** nulo por vício insanável.

2. Na hipótese, o entendimento adotado no acórdão recorrido está dissonante com a jurisprudência assente desta Corte Superior.

3. Recurso especial provido.”

(REsp 2233131 / ES; RELATOR: Ministro RAUL ARAÚJO; DATA DO JULGAMENTO 01/12/2025; DATA DA PUBLICAÇÃO/FONTE: DJEN 09/12/2025)

“DIREITO CIVIL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. **AÇÃO**

DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. IMÓVEL. EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO

JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. INTIMAÇÃO PESSOAL DO DEVEDOR. DATA DO LEILÃO. CIÊNCIA INEQUÍVOCA DO LEILÃO. NULIDADE NÃO RECONHECIDA. REVISÃO DO VALOR DO IMÓVEL. PREÇO VIL. APLICAÇÃO DOS PARÂMETROS LEGAIS. REEXAME DE PROVAS. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULA CONTRATUAL. SÚMULAS 5

E 7/STJ. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E, NESSA EXTENSÃO, NÃO PROVIDO. 1. A Emenda Constitucional nº 125/2022 incluiu o requisito de demonstração da relevância da questão federal para admissão do recurso especial, mas, conforme o Enunciado Administrativo 8/STJ, tal exigência somente incidirá após a edição da lei regulamentadora, ainda inexistente, razão pela qual o recurso não pode ser inadmitido por ausência desse requisito. 2. A alegada negativa de prestação jurisdicional não se configura, uma vez que o Tribunal de origem manifestou-se fundamentadamente sobre a desnecessidade de intimação pessoal do fiduciante acerca da data de realização dos leilões, bem como sobre a aplicação dos critérios de avaliação do imóvel, ainda que em sentido contrário aos interesses dos recorrentes, sem, contudo, incorrer em omissão ou ausência de fundamentação. 3. A controvérsia acerca da necessidade de intimação pessoal do devedor para a realização do leilão extrajudicial, regido pela Lei nº 9.514/1997, esbarra na demonstração de ciência inequívoca dos devedores sobre a realização da praça, evidenciada pela propositura de ação judicial visando à suspensão do leilão, o que afasta a alegação de prejuízo e a nulidade invocada. Precedentes. 4. A tese de violação do art. 24, VI, § 1º, da Lei nº 9.514/1997, por ausência de revisão do valor de mercado do imóvel para o primeiro leilão, em detrimento da mera atualização monetária ou do valor-base de ITBI, demanda reexame do conjunto fático-probatório e interpretação de cláusulas contratuais, providências vedadas pelas Súmulas 5 e 7/STJ. 5. Recurso especial conhecido em parte e, nessa extensão, não provido”. (REsp 2150277 / RJ; RELATOR Ministro MOURA RIBEIRO TERCEIRA TURMA; DATA DO JULGAMENTO: 27/10/2025; DATA DA PUBLICAÇÃO/FONTE: DJEN 30/10/2025)

Nesse contexto, ficou evidenciado que o Acórdão objurgado na verdade incidiu em violação às normas do art. 39 da Lei 9.514/1997 e do 34 do Decreto-Lei 70/1966, além de haver se distanciado de forma visceral da jurisprudência desta Corte Superior a propósito do tema.

Ante todo o exposto, conheço dos agravos para dar provimento aos recursos especiais, em ordem a reformar o Acórdão recorrido e determinar o afastamento da nulidade dos leilões extrajudiciais realizados, ante a não incidência da formalidade prevista no art. 26-A, §2º, da Lei nº 9.514, de 1997, aos atos praticados antes da vigência da Lei nº 13.465, de 2017, bem como para julgar improcedentes as demandas propostas.

Inverto os honorários advocatícios de sucumbência, que ficam acrescidos do montante de 2% sobre o montante fixado nas instâncias ordinárias.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AREsp 2.106.067 / PR

Número Registro: 2022/0105473-1

PROCESSO ELETRÔNICO

Número de Origem:

00007221220178160133 00010616820178160133 00020480720178160133 000204807201781601331
0002048072017816013312 000204807201781601333 000204807201781601334
000204807201781601336 10616820178160133 20480720178160133 204807201781601331
2048072017816013312 204807201781601333 204807201781601334 204807201781601336
7221220178160133

Sessão Virtual de 24/02/2026 a 02/03/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS SICREDI LTDA

ADVOGADOS : FABIANO JANTALIA BARBOSA - DF022232

PAULO RAFAEL BORGES PORTUGUEZ - DF059816

FILIFE SENNA GOEPFERT - DF063073

AGRAVANTE : ANDREA HIROMI KUBO

ADVOGADO : JOSE ROBERTO BITTENCOURT - PR029753

AGRAVADO : ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS SICREDI LTDA

ADVOGADOS : FABIANO JANTALIA BARBOSA - DF022232

PAULO RAFAEL BORGES PORTUGUEZ - DF059816

FILIFE SENNA GOEPFERT - DF063073

AGRAVADO : ANDREA HIROMI KUBO

ADVOGADO : JOSE ROBERTO BITTENCOURT - PR029753

AGRAVADO : ELIZANGELA SBARAINI

ADVOGADO : LUIZ CARLOS TRODORFE - PR047961

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROPRIEDADE - PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 24/02/2026 a 02/03/2026, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso e lhe dar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha. Licenciado o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Brasília, 02 de março de 2026