



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 333717 - MG
(2013/0124093-7)**

RELATORA : MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
AGRAVANTE : HELI DAVI MENDES E OUTRO
ADVOGADO : ALEXANDRE BARROS TAVARES - MG122676
AGRAVADO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
**ADVOGADO : NEWTON DO ESPIRITO SANTO E OUTRO(S) -
MG051820**

EMENTA

AGRAVO INTERNO. AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 211/STJ. REEXAME DE FATOS. SÚMULA 7/STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL PREJUDICADA. AGRADO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. A alegada afronta ao art. 687, § 5º, do Código de Processo Civil, no tocante à intimação pessoal quanto ao dia, hora e local dos leilões, não foi objeto de debate na Corte de origem, a atrair a incidência da Súmula 211/STJ.

2. Assentada ciência inequívoca dos leilões nas instâncias ordinárias, sua revisão demanda reexame do acervo fático-probatório, vedado na via especial (Súmula 7/STJ).

3. A incidência da Súmula 7/STJ prejudica a análise do dissídio jurisprudencial acerca do tema.

4. Agravo interno a que se nega provimento.

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 06/08/2026 a 12/08/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.
Impedido o Sr. Ministro Antonio Carlos Ferreira.

Brasília, 12 de agosto de 2026.

Ministra Maria Isabel Gallotti
Ministra



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 333717 - MG
(2013/0124093-7)**

RELATORA : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE : **HELI DAVI MENDES E OUTRO**
ADVOGADO : **ALEXANDRE BARROS TAVARES - MG122676**
AGRAVADO : **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**
ADVOGADO : **NEWTON DO ESPÍRITO SANTO E OUTRO(S) -
MG051820**

EMENTA

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 211/STJ. REEXAME DE FATOS. SÚMULA 7/STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL PREJUDICADA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. A alegada afronta ao art. 687, § 5º, do Código de Processo Civil, no tocante à intimação pessoal quanto ao dia, hora e local dos leilões, não foi objeto de debate na Corte de origem, a atrair a incidência da Súmula 211/STJ.

2. Assentada ciência inequívoca dos leilões nas instâncias ordinárias, sua revisão demanda reexame do acervo fático-probatório, vedado na via especial (Súmula 7/STJ).

3. A incidência da Súmula 7/STJ prejudica a análise do dissídio jurisprudencial acerca do tema.

4. Agravo interno a que se nega provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por HELI DAVI MENDES E OUTRA contra decisão singular da minha lavra em que não conheci do recurso especial pelos seguintes fundamentos: a) ausência de prequestionamento quanto ao art. 687, § 5º, do Código de Processo Civil, com aplicação da Súmula 211 do STJ; b) consonância do entendimento sobre a recepção do Decreto-Lei 70/1966 com a jurisprudência do STJ e com tese em tema vinculante.

Nas razões do presente agravo interno, a parte agravante alega, em síntese, que impugnou devidamente a incidência da Súmula 211 do STJ, porque o acórdão enfrentou o conteúdo normativo do art. 687, § 5º, do Código de Processo Civil. Sustenta prequestionamento implícito e ficto, pois opôs embargos de declaração e a tese foi debatida, alega que o Tribunal reafirmou a tese da suficiência de editais.

Argumenta erro de premissa no fundamento de consonância jurisprudencial, afirmando tratar-se de tema diverso. Defende ser pacífico no STJ o entendimento sobre a necessidade de intimação pessoal do mutuário quanto ao dia, hora e local dos leilões, citando precedentes que consolidam a tese.

Assevera a não aplicação da Súmula 7 do STJ, pois a controvérsia é jurídica e se limita à correta interpretação legal dos fatos não controvertidos fixados no acórdão. Indica divergência jurisprudencial com o AgRg no REsp 309.106, descrevendo similitude fática e cotejo analítico.

Na sua impugnação ao agravo interno, a parte agravada alega que a decisão singular não conheceu do recurso especial por ausência de prequestionamento e por consonância com a jurisprudência do STJ. Sustenta a ausência de impugnação específica dos fundamentos da decisão agravada, citando precedentes sobre a necessidade de indicar os trechos do acórdão que tratam dos dispositivos e sobre os requisitos do art. 1.022 do CPC para prequestionamento ficto. Afirma que, assentada a ciência inequívoca dos leilões por comunicação e editais, a revisão exigiria reexame fático, atraindo a Súmula 7 do STJ, com prejuízo da divergência.

É o relatório.

VOTO

Originariamente, Heli Davi Mendes e Addh Natalice Silva Mendes ajuizaram ação anulatória em face da Caixa Econômica Federal. Alegaram irregularidades na execução extrajudicial sob o Decreto-Lei 70/1966 e ausência de intimação pessoal dos leilões. Sustentaram questões relativas ao Plano de Equivalência Salarial e à inconstitucionalidade do Decreto-Lei 70/1966.

A sentença julgou parcialmente procedente apenas para excluir os nomes dos autores dos cadastros restritivos. Manteve a execução extrajudicial como regular e fixou custas e honorários em R\$ 1.000, observada a justiça gratuita deferida. Indicou a regularidade do procedimento nos termos do Decreto-Lei.

O Tribunal de origem negou provimento à apelação. Reconheceu a constitucionalidade do Decreto-Lei 70/1966 e validou a nomeação unilateral do agente fiduciário. Considerou suficiente a notificação para purgar a mora e reputou eficaz a publicação de editais, afastando a exigência de intimação pessoal dos leilões. Rejeitou a alegação de iliquidez após a adjudicação.

Feito esse breve retrospecto da demanda, passo à análise das alegações apresentadas no agravo interno.

A decisão agravada apreciando a alegação de violação do art. 687, § 5º do CPC/1973, com base em alegada nulidade da execução extrajudicial nos termos do Decreto-Lei 70/1966 que exige que o executado/devedor tenha ciência do dia, hora e local da alienação judicial por intermédio de seu advogado ou, se não tiver procurador constituído nos autos, por meio de mandado, carta registrada, edital ou outro meio

idôneo, destacou que o Tribunal de origem não se manifestou acerca do tema, a despeito da oposição dos embargos de declaração, inviabilizando o conhecimento do recurso especial, diante da falta de prequestionamento. Ressalto que, em razão da controvérsia estar relacionada à execução extrajudicial de mútuo, no âmbito do SFH, a questão é regida, no ponto, pelo Decreto-Lei 70/1966, e não pelas disposições do Código de Processo Civil, o que esclarece a falta de manifestação da Corte local acerca do mencionado dispositivo.

Ademais, no ponto, a sentença e a Corte local, analisando o acervo fático probatório e a dinâmica dos fatos, apontaram pela ciência inequívoca dos autores quanto à data de realização dos leilões, ainda que não exigível. A sentença assim se manifestou (fls. 305- 306):

Assim, ante a inadimplência contumaz dos mutuários, autorizado está o agente financeiro a promover a execução da dívida, judicial ou extrajudicialmente, nos termos estabelecidos no contrato e nas normas que regem a execução de dívida hipotecária (DL 70/66, Lei 5.741/71 e CPC).

(...)

No caso dos autos, está demonstrada a regularidade do procedimento de execução extrajudicial, uma vez que a CEF juntou cópias dos avisos de cobrança remetidos aos mutuários, os quais foram devidamente recebidos por eles (fls. 146/147 e fls. 148/149), do aviso de solicitação para execução da dívida (fl. 50), da carta de notificação ara purgação da mora, devidamente assinada por ambos os mutuários, e a certidão de entrega desta por intermédio do Cartório de Registro de Títulos e Documentos de Coronel Fabriciano/MG (fls.155), bem como da carta para ciência da realização dos leilões com o respectivo aviso de recebimento assinado pelo autor Heli Davi Mendes (fls. 152/154)

Foram apresentadas, também, as cópias dos editais publicados em jornais dando publicidade aos leilões (fls. 158/160 e fls. 163/165), dos autos de abertura dos leilões (fls. 156 e fls. 161), assim como da carta de arrematação (fls. 166) e seu respectivo registro no cartório imobiliário (fls. 167/169).

Acrescento que a exigência de notificação pessoal por intermédio do Cartório de Títulos e Documentos é apenas para a purgação da mora, na forma expressamente prevista no artigo 31, § 1º, do Decreto –Lei 70/66, que, se não realizadas no prazo de 20 dias, autoriza o início da execução , com publicação dos editais mencionados no art. 32 do referido decreto.

A Corte local, confirmando a sentença, destacou que “Quanto ao procedimento de execução extrajudicial, consta dos autos (fl. 155) Carta de Notificação para purgar a mora, no prazo de 20 (vinte) dias, nos termos do art. 31, § 1º, do Decreto-Lei n. 70/1966, a qual foi entregue pessoalmente aos destinatários. Não, purgada a mora, foram publicados os editais de leilão, conforme art. 32 do diploma legal de regência, que apenas determina a publicação dos referidos atos (fls. 158-165).” (fl. 340)

Ressalto que a sentença aponta a ciência inequívoca dos agravantes quanto ao leilão, como reproduzido acima, destacando “bem como da carta para ciência da realização dos leilões com o respectivo aviso de recebimento assinado pelo autor Heli

Davi Mendes”, que não era exigível, no caso concreto, para o leilão, mas apenas para a purgação da mora, o que evidencia, inclusive, a falta de interesse no recurso.

Fixada a premissa de ciência inequívoca revê-la demandaria, necessariamente, reanálise do conjunto fático probatório, providência vedada em recurso especial, nos termos da Súmula 7/STJ.

A incidência da Súmula 7 do STJ prejudica a análise do dissídio jurisprudencial pretendido, também com base na alínea "c" do inciso III do art. 105 da Constituição Federal.

Por fim, a decisão agravada esclareceu que o entendimento acerca da recepção do Decreto-lei 70/1966 está em consonância com a jurisprudência do STJ.

Em face do exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 333.717 / MG
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2013/0124093-7

Número de Origem:
2005010007039691 200538000380420 375798720054013800

Sessão Virtual de 06/08/2026 a 12/08/2026

Relator do AgInt

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Ministro Impedido

Exmo. Sr. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : HELI DAVI MENDES E OUTRO

ADVOGADO : ALEXANDRE BARROS TAVARES - MG122676

AGRAVADO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

ADVOGADO : NEWTON DO ESPÍRITO SANTO E OUTRO(S) - MG051820

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - SISTEMA
FINANCEIRO DA HABITAÇÃO - EQUIVALÊNCIA SALARIAL

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : HELI DAVI MENDES E OUTRO

ADVOGADO : ALEXANDRE BARROS TAVARES - MG122676

AGRAVADO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

ADVOGADO : NEWTON DO ESPÍRITO SANTO E OUTRO(S) - MG051820

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 06/08/2026 a 12/08/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha. Impedido o Sr. Ministro Antonio Carlos Ferreira.

Brasília, 12 de agosto de 2026