SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1692659 - SP (2020/0091870-4)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE	:	AROLDO JOSÉ DA SILVA CAPOVILA
AGRAVANTE	:	PATRICIA LANZONI
ADVOGADO	:	ALEX SANDRO RIBEIRO - SP197299
AGRAVADO	:	ITAU UNIBANCO S.A
ADVOGADO	:	RICARDO NEGRAO - SP138723

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL. PROCEDIMENTO DE EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL. INTIMAÇÃO PESSOAL. REGULARIDADE. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial fundamentado no art. 105, III, "a" e "c", da Constituição Federal, contra acórdão que, em ação declaratória de nulidade de ato jurídico relacionada à alienação fiduciária de imóvel, reconheceu a validade da intimação pessoal do fiduciante para a purgação da mora e afastou a existência de irregularidade no procedimento extrajudicial.

II. Questão em discussão

2. Há duas questões em discussão: (I) saber se a ausência de intimação pessoal do coproprietário e dos mutuários para os leilões extrajudiciais torna nulo o procedimento de execução extrajudicial; e (II) saber se é devida a devolução da diferença entre o valor da dívida e o valor de mercado do imóvel.

III. Razões de decidir

3. Segundo a jurisprudência do STJ, no contrato de alienação fiduciária de bem imóvel, regido pela Lei 9.514/97, é necessária a intimação pessoal do devedor para purgação da mora.

4. A exigência de intimação pessoal para os leilões extrajudiciais, todavia, somente passou a ser obrigatória após a entrada em vigor da Lei 13.465/2017, sendo inaplicável ao caso concreto, cujo procedimento ocorreu em 2016.

5. No caso, o eg. Tribunal de Justiça consignou expressamente que a notificação pessoal para purgação da mora foi devidamente realizada no endereço do imóvel e assinada por um dos coproprietários. A alteração de tal entendimento demandaria o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, providência vedada pela Súmula 7/STJ.

IV. Dispositivo

6. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial.

ACÓRDÃO

Documento eletrônico VDA51603910 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 27/10/2025 11:07:32
Publicação no DJEN/CNJ de 29/10/2025. Código de Controle do Documento: 26152012-8a89-44f7-a1b3-faa0918a2761

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 14/10/2025 a 20/10/2025, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 27 de outubro de 2025.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator

Documento eletrônico VDA51603910 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 27/10/2025 11:07:32
Publicação no DJEN/CNJ de 29/10/2025. Código de Controle do Documento: 26152012-8a89-44f7-a1b3-faa0918a2761

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1692659 - SP (2020/0091870-4)

RELATOR	:	**MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE	:	AROLDO JOSÉ DA SILVA CAPOVILA
AGRAVANTE	:	PATRICIA LANZONI
ADVOGADO	:	ALEX SANDRO RIBEIRO - SP197299
AGRAVADO	:	ITAU UNIBANCO S.A
ADVOGADO	:	RICARDO NEGRAO - SP138723

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL. PROCEDIMENTO DE EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL. INTIMAÇÃO PESSOAL. REGULARIDADE. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.
I. Caso em exame
1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial fundamentado no art. 105, III, "a" e "c", da Constituição Federal, contra acórdão que, em ação declaratória de nulidade de ato jurídico relacionada à alienação fiduciária de imóvel, reconheceu a validade da intimação pessoal do fiduciante para a purgação da mora e afastou a existência de irregularidade no procedimento extrajudicial.
II. Questão em discussão
2. Há duas questões em discussão: (I) saber se a ausência de intimação pessoal do coproprietário e dos mutuários para os leilões extrajudiciais torna nulo o procedimento de execução extrajudicial; e (II) saber se é devida a devolução da diferença entre o valor da dívida e o valor de mercado do imóvel.
III. Razões de decidir
3. Segundo a jurisprudência do STJ, no contrato de alienação fiduciária de bem imóvel, regido pela Lei 9.514/97, é necessária a intimação pessoal do devedor para purgação da mora.
4. A exigência de intimação pessoal para os leilões extrajudiciais, todavia, somente passou a ser obrigatória após a entrada em vigor da Lei 13.465/2017, sendo inaplicável ao caso concreto, cujo procedimento ocorreu em 2016.
5. No caso, o eg. Tribunal de Justiça consignou expressamente que a notificação pessoal para purgação da mora foi devidamente realizada no endereço do imóvel e assinada por um dos coproprietários. A alteração de tal entendimento demandaria o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, providência vedada pela Súmula 7/STJ.
IV. Dispositivo
6. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por PATRÍCIA LANZONI e OUTRO contra decisão que inadmitiu seu recurso especial, fundamentado no art. 105, III, “a” e

Documento eletrônico VDA51183024 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 13/10/2025 22:05:18
Código de Controle do Documento: feef0115-d3a9-4d2a-b95f-f80b6d9874ed

"c", da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo eg. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementado:

> *"ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL - NULIDADE DE PROCEDIMENTO EXTRAJUDICIAL DANOS MATERIAIS - Celebrado contrato de financiamento, com garantia de alienação fiduciária de imóvel - Incontroverso que impagas as parcelas vencidas desde 15 de janeiro de 2016 - Ausente a intimação dos Autores para a purgação da mora (artigo 26, parágrafo primeiro, da Lei número 9.514/97) - Nulidade do procedimento extrajudicial - Requerido que alienou indevidamente o imóvel dos Autores - Cabível o pagamento de indenização pelos prejuízos oriundos do leilão do bem - SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA, para declarar a ineficácia (em relação aos Autores) do leilão extrajudicial do imóvel matriculado sob o número 28.342 no 16º Cartório de Registro de Imóveis desta Capital, e para condenar o Requerido ao pagamento da 'quantia relativa à diferença entre o valor da avaliação do bem e o valor da venda do bem' - Comprovada a intimação dos Autores para purgação da mora (com o recebimento da notificação e assinatura pela Autora Patrícia), nos termos do artigo 26, parágrafo primeiro, da Lei número 9.514/97 - Inadimplemento contratual resulta na consolidação da propriedade em favor do credor fiduciário (Requerido) - Válido o procedimento de execução extrajudicial do imóvel objeto da alienação fiduciária - RECURSO (APELAÇÃO) DO REQUERIDO PROVIDO E RECURSO (APELAÇÃO) DOS AUTORES IMPROVIDO, PARA JjulgAR IMPROCEDENTE A AÇÃO."* (e-STJ, fls. 564-569).

Os embargos de declaração opostos por PATRÍCIA LANZONI e OUTRO foram rejeitados, às fls. 576-578 (e-STJ).

Em seu recurso especial, a parte recorrente alega dissídio jurisprudencial e violação dos seguintes dispositivos da legislação federal, com as respectivas teses:

(I) Art. 1.022 do CPC, pois teria havido omissão no acórdão recorrido quanto à necessidade de inclusão dos arrematantes no polo passivo da ação, à ausência de notificação pessoal do coproprietário Aroldo para purgação da mora e à ausência de intimação pessoal de ambos os mutuários para o leilão extrajudicial;

(II) Art. 26, § 1º, da Lei 9.514/97, pois a notificação para purgação da mora teria sido realizada apenas em nome de Patrícia, sem a devida intimação pessoal do coproprietário Aroldo, o que violaria o procedimento legal;

(III) Art. 27, § 4º, da Lei 9.514/97, pois os recorrentes alegam que não teriam recebido a diferença entre o valor da dívida e o valor de mercado do imóvel, sendo necessário apurar o saldo credor por meio de perícia técnica;

(IV) Art. 39, II, da Lei 9.514/97, combinado com o art. 36, *caput* e parágrafo único, do Decreto-Lei nº 70/66, pois seria imprescindível a intimação pessoal dos devedores para a

Documento eletrônico VDA51183024 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 13/10/2025 22:05:18
Código de Controle do Documento: feef0115-d3a9-4d2a-b95f-f80b6d9874ed

realização do leilão extrajudicial, mesmo antes da alteração legislativa promovida pela Lei 13.465/2017;

(V) Art. 27 da Lei 9.514/97, pois os recorrentes sustentam que o procedimento de execução extrajudicial seria nulo por ausência de intimação pessoal para o leilão, contrariando jurisprudência consolidada do STJ.

Foram apresentadas contrarrazões pelo recorrido ITAÚ UNIBANCO S/A, às fls. 656-660 (e-STJ).

O recurso especial foi inadmitido na origem, dando ensejo à interposição do presente agravo.

É o relatório.

VOTO

Extrai-se dos autos que, na origem, Patrícia Lanzoni e Aroldo José da Silva Capovila ajuizaram **ação declaratória de nulidade de ato jurídico** contra o Itaú Unibanco S/A, alegando que, após inadimplência contratual, o banco consolidou a propriedade do imóvel objeto de alienação fiduciária sem notificá-los adequadamente para purgar a mora e sem intimação pessoal para os leilões extrajudiciais. Requereram a **nulidade do procedimento de execução extrajudicial**, a manutenção na posse do imóvel e, alternativamente, a **devolução da diferença entre o valor da dívida e o valor de mercado do imóvel**.

A **sentença** julgou **parcialmente procedente** a ação, declarando a ineficácia do leilão extrajudicial em relação aos autores e condenando o banco a devolver a diferença entre o valor de avaliação do imóvel e o valor da venda, corrigida monetariamente e acrescida de juros de 1% ao mês desde a citação. Reconheceu que a notificação para purgação da mora foi recebida apenas por Patrícia e que não houve intimação pessoal para os leilões, o que violaria precedentes do STJ sobre a necessidade de notificação pessoal nos contratos regidos pela Lei 9.514/97 (e-STJ, fls. 498-500).

No acórdão, a 35ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo **deu provimento ao recurso do banco** e negou provimento ao recurso dos autores, **reformando a sentença para julgar improcedente a ação**. O colegiado entendeu que a notificação para purgação da mora foi válida, com base na assinatura de Patrícia, e que a antiga redação do art. 27 da Lei 9.514/97 não exigia intimação pessoal para os leilões. Assim, considerou **regular o procedimento de execução extrajudicial** e determinou a condenação dos autores ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios (e-STJ, fls. 564-569).

No recurso especial, os recorrentes alegaram violação ao art. 1.022 do CPC, por omissão quanto à inclusão dos arrematantes no polo passivo e à ausência de notificação pessoal do coproprietário Aroldo e de ambos os mutuários para os leilões. Apontaram ainda afronta aos arts. 26, § 1º, 27, § 4º, e 39, II, da Lei 9.514/97, e ao art. 36 do Decreto-Lei nº 70/66, sustentando

Documento eletrônico VDA51183024 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 13/10/2025 22:05:18
Código de Controle do Documento: feef0115-d3a9-4d2a-b95f-f80b6d9874ed

a necessidade de intimação pessoal para os leilões e a devolução da diferença entre o valor da dívida e o valor de mercado do imóvel. Por fim, indicaram dissídio jurisprudencial sobre a matéria.

Inicialmente, quanto à alegada violação ao artigo 1.022 do CPC/2015, observa-se que o Tribunal de origem enfrentou os fatos e fundamentos jurídicos apresentados. Conforme consta do acórdão:

> *"Em razão do inadimplemento,* ***foi comprovada a intimação dos Autores para a purgação da mora (fls. 267 - com o recebimento da notificação e assinatura pela Autora Patrícia), nos termos do artigo 26, parágrafo primeiro, da Lei número 9.514/97****, mas ausente o pagamento do débito, e, em consequência, consolidada a propriedade do bem ao Requerido (credor fiduciário artigo 26, parágrafo 7º, da mesma Lei).*
>
> *Após a consolidação da propriedade, cabível a alienação do bem em leilão, de modo que realizadas duas hastas (fls.293/294), com a arrematação do bem por José Agadantas Araújo no segundo leilão pelo valor de R$ 610.000,00 (em 16 de agosto de 2016 - fls.294), ressaltando-se que* ***a antiga redação do artigo 27 da Lei número 9.514/97 não impõe a obrigação da intimação do devedor fiduciante quanto à realização dos leilões****, e que iniciado o procedimento extrajudicial em 27 de maio de 2016 (fls.267), o que torna inaplicável a nova previsão legal de exigência de intimação (quanto às datas dos leilões - parágrafo 2º-A daquele artigo, em vigência desde 12 de julho de 2017, nos termos do artigo 108 da Lei número 13.465/17).*
>
> ***Dessa forma, válido o procedimento de execução extrajudicial do imóvel objeto da alienação fiduciária, notando-se que, apesar de cabível a purgação da mora até a assinatura do auto de arrematação (artigo 34 do Decreto-Lei número 70/66), inconteste que os Autores não efetuaram o depósito integral do débito.***
>
> *Em consequência,* ***incabível a condenação do Requerido ao pagamento de valores referentes a "diferença entre o valor da avaliação do bem e o valor da venda do bem"****, uma vez que é devido aos Autores (devedores), apenas, eventual saldo remanescente do leilão do imóvel (caso o valor obtido com a alienação do imóvel supere o valor da dívida), nos termos do artigo 27, parágrafo quarto, da Lei número 9.514/972.*
>
> ***O Requerido sustenta, na contestação de fls.238/250, que "o imóvel foi arrematado pelo valor de R$ 610.000,00, de modo que houve o sobejo no valor de R$ 148.120,09, que foi depositado nos autos da ação revisional de contrato (Processo número 10145383-52.2015.8.26.0004)", e que "houve quitação do contrato e devolução do saldo remanescente decorrente do leilão aos Autores", notando-se que os Autores não impugnaram, na réplica de fls. 327/333, que o saldo remanescente devido em razão da alienação do imóvel corresponde ao valor de R$ 148.120,09.***
>
> ***Assim, considerando que comprovado o depósito do valor de R$ 148.120,09 pelo ora Requerido nos autos do Processo número 10145383-52.2015.8.26.00043 (em que ajuizada ação de revisão do contrato pelos ora Autores contra o ora Requerido fls.234 daqueles autos), incabível a condenação do Requerido (nesta ação) de pagamento de outros valores*** *oriundos do contrato de fls.13/28.*" (e-STJ, fls. 567-568)

É pacífico o entendimento do Superior Tribunal de Justiça de que não há omissão, contradição ou obscuridade quando a matéria é resolvida de forma fundamentada, ainda que contrária ao interesse da parte recorrente:

> "*AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO CIVIL PÚBLICA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE CONHECEU DO AGRAVO PARA NÃO CONHECER DO RECURSO ESPECIAL. IRRESIGNAÇÃO RECURSAL DA RÉ. 1. Violação aos artigos 489 e 1.022 do CPC não configurada. Acórdão estadual que enfrentou todos os aspectos essenciais à*

Documento eletrônico VDA51183024 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 13/10/2025 22:05:18
Código de Controle do Documento: feef0115-d3a9-4d2a-b95f-f80b6d9874ed

resolução da controvérsia de forma ampla e fundamentada, sem omissão ou obscuridade. Precedentes. (...) 4. Agravo interno desprovido." (AgInt no AREsp n. 2.061.945/RJ, relator MINISTRO MARCO BUZZI, Quarta Turma, julgado em 30/9/2024, DJe de 3/10/2024 - g. n.)

"*CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. ENRIQUECIMENTO INDEVIDO. PRESCRIÇÃO. SÚMULA 83 DO STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO. 1. O Tribunal recorrido se manifestou de forma expressa e coerente acerca de todos os argumentos relevantes para fundamentar sua decisão, ainda que tenha concluído em sentido diametralmente oposto ao sustentado pela ora agravante, situação que afasta o argumento de violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC. (...) 3. Agravo interno desprovido.*" (AgInt no AREsp n. 2.652.456 /MG, relator MINISTRO RAUL ARAÚJO, Quarta Turma, julgado em 23/9/2024, DJe de 1º/10/2024)

Quanto à alegação de omissão sobre a inclusão dos arrematantes no polo passivo, ainda que o tema não tenha sido expressamente enfrentado pelo acórdão, não há como se reconhecer a alegada omissão no presente caso.

Com efeito, para que se configure omissão apta a ensejar a nulidade do acórdão estadual, é necessária a presença cumulativa dos seguintes requisitos: (a) o Tribunal de origem não se tenha pronunciado sobre o tema; (b) tenham sido opostos embargos de declaração; (c) tenha sido a questão levantada nas razões ou contrarrazões do agravo de instrumento ou da apelação; e (d) seja relevante para o deslinde da controvérsia. Confira-se:

"AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO RESCISÓRIA. OFENSA AO ART. 535 DO CPC. REQUISITOS PARA RECONHECER A OMISSÃO. QUESTÃO NÃO RELEVANTE. AUSÊNCIA DE OMISSÃO. ART. 485, V, DO CPC/73. VIOLAÇÃO A LITERAL DISPOSITIVO DE LEI. ARTIGO NÃO INDICADO. DEFICIÊNCIA NA FUNDAMENTAÇÃO RECURSAL. SÚMULA Nº 284/STF. DECISÃO MANTIDA.
1. Para configurar omissão, é necessária a presença cumulativa dos seguintes requisitos: a) o Tribunal de origem não tenha se pronunciado sobre o tema; b) tenham sido opostos embargos de declaração; c) tenha sido a questão levantada nas razões ou contrarrazões do agravo de instrumento ou da apelação; e d) seja relevante para o deslinde da controvérsia.
2. Ausente relevância, à luz do caso concreto, da matéria tida por não apreciada, afasta-se a alegada omissão.
3. A suposta violação ao art. 485, V, do CPC/73, por violação a literal dispositivo de lei, exige seja declinado no recurso especial especificamente qual o artigo de lei que supostamente daria azo à rescisória, sob pena de deficiência na fundamentação, a ensejar a incidência da Súmula nº 284/STF.
4. Agravo interno não provido."
(AgInt no REsp 1498690/RS, Rel. **Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO**, QUARTA TURMA, julgado em 14/03/2017, DJe 20/03/2017, g.n.)

Documento eletrônico VDA51183024 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 13/10/2025 22:05:18
Código de Controle do Documento: feef0115-d3a9-4d2a-b95f-f80b6d9874ed

No presente caso, embora a parte recorrente tenha, de fato, suscitado a tese nas razões da apelação e dos embargos de declaração, **a questão não possui relevância para o deslinde da controvérsia**, conforme se passa a demonstrar.

No que se refere à alegada violação ao art. 26, § 1º, da Lei 9.514/97, os agravantes sustentam que a notificação para purgação da mora teria sido realizada apenas em nome da agravante Patrícia, sem a devida intimação pessoal do coproprietário Aroldo.

De fato, nos termos do art. 27, § 1º, da Lei 9.514/97, era necessária a intimação do devedor fiduciante por meio do Oficial do competente Registro de Imóveis para purgação da mora.

No presente caso, conforme já destacado no trecho do acórdão anteriormente transcrito, o Tribunal de origem consignou expressamente que a notificação foi recebida pela recorrente PATRÍCIA LANZONI.

Ressalte-se, por oportuno, que a notificação recebida foi enviada no endereço do imóvel objeto do contrato, no qual ambos os recorrentes residem e indicaram na petição inicial da ação anulatória, **não havendo que se falar em nulidade da notificação porque não assinada por ambos os coproprietários residentes no mesmo endereço**.

No mais, quanto à alegada violação aos artigos 27 e 39, II, da Lei 9.514/97, combinados com o art. 36, *caput* e parágrafo único, do Decreto-Lei nº 70/66, os agravantes sustentam que deveriam ter sido intimados pessoalmente acerca da data de realização do leilão extrajudicial. No entanto, tal alegação não merece prosperar.

Conforme entendimento consolidado do Superior Tribunal de Justiça, somente após a entrada em vigor da Lei 13.465/2017 — que alterou a redação da Lei 9.514/97 —, passou a ser exigida a intimação do devedor fiduciante quanto à data do leilão. Antes disso, não havia previsão legal que impusesse tal obrigação. No julgamento do REsp 1.733.777/SP, a Quarta Turma assim decidiu:

> "*RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE FINANCIAMENTO COM GARANTIA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL. LEI Nº 9.514/97. INTIMAÇÃO PESSOAL DO DEVEDOR FIDUCIANTE PARA PURGAR A MORA FRUSTRADA. RECUSA INJUSTIFICADA DE RECEBER INTIMAÇÃO. INTIMAÇÃO POR EDITAL QUE SE JUSTIFICA. INTIMAÇÃO DO DEVEDOR DA DATA DO LEILÃO. DESNECESSIDADE. DEMAIS VIOLAÇÕES A DISPOSITIVOS LEGAIS NÃO CONFIGURADAS. 1. Se o devedor fiduciante se escusa, por diversas vezes, de receber as intimações para purgar a mora em seu endereço comercial, conforme expressamente indicado no contrato de alienação fiduciária de imóvel, induzindo os Correios a erro ao indicar possível mudança de domicílio que nunca existiu, não há óbice à sua intimação por edital.* ***2. Em se tratando de contrato com garantia de alienação fiduciária de imóvel, até 12/07/2017, quando entrou em vigor a Lei 13.465/2017, não era necessária a intimação do devedor fiduciante da***

Documento eletrônico VDA51183024 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 13/10/2025 22:05:18
Código de Controle do Documento: feef0115-d3a9-4d2a-b95f-f80b6d9874ed

data da realização do leilão, haja vista que, no momento da realização do ato, o bem já não mais pertencia ao devedor fiduciante. 3. Apenas a partir da Lei 13.465/2017, tornou-se necessária a intimação do devedor fiduciante da data do leilão, devido à expressa determinação legal *4. No caso, como o procedimento de execução extrajudicial é anterior à data de entrada em vigor da Lei 13.645/2017, não há que se falar em nulidade devido à falta de intimação dos devedores da data de realização do leilão. 5. Recurso especial a que se nega provimento*." (REsp n. 1.733.777/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 17/10/2023, DJe de 23/10/2023, g.n)

A jurisprudência é reiterada nesse sentido, como se vê:

FINANCIAMENTO COM GARANTIA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL. LEI Nº 9.514/97. INDICAÇÃO DE RESIDÊNCIA FAMILIAR COMO GARANTIA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. POSSIBILIDADE. INTIMAÇÃO DO DEVEDOR DA DATA DO LEILÃO. DESNECESSIDADE. 1. Segundo a jurisprudência do STJ, "(a) a proteção conferida ao bem de família pela Lei n. 8.009/90 não importa em sua inalienabilidade, revelando-se possível a disposição do imóvel pelo proprietário, inclusive no âmbito de alienação fiduciária; e (b) a utilização abusiva de tal direito, com evidente violação do princípio da boa-fé objetiva, não deve ser tolerada, afastando-se o benefício conferido ao titular que exerce o direito em desconformidade com o ordenamento jurídico" (AgInt nos EDv nos EREsp n. 1.560.562/SC, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Segunda Seção, julgado em 2/6/2020, REPDJe de 30/06/2020, DJe de 9/6/2020.)" 2. Em se tratando de contrato com garantia de alienação fiduciária de imóvel, até 12/07/2017, quando entrou em vigor a Lei 13.465/2017, não era necessária a intimação do devedor fiduciante da data da realização do leilão, haja vista que, no momento da realização do ato, o bem já não mais pertencia ao devedor fiduciante. 3. Apenas a partir da Lei 13.465/2017, tornou-se necessária a intimação do devedor fiduciante da data do leilão, devido à expressa determinação legal. Precedente. 4. No caso, como o procedimento de execução extrajudicial é anterior à data de entrada em vigor da Lei 13.645/2017, não há que se falar em nulidade devido à falta de intimação da agravante da data de realização do leilão. 5. Agravo interno a que se nega provimento." (AgInt no REsp n. 1.664.466/MS, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 20/11/2023, DJe de 24/11/2023, g.n.)

DIREITO CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE FINANCIAMENTO COM GARANTIA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL. LEI 9.514/97. INTIMAÇÃO PESSOAL DO DEVEDOR FIDUCIANTE DA DATA DO LEILÃO. DESNECESSIDADE.

Documento eletrônico VDA51183024 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 13/10/2025 22:05:18
Código de Controle do Documento: feef0115-d3a9-4d2a-b95f-f80b6d9874ed

> *PROCEDIMENTO ANTERIOR À LEI 13.465/2017. AGRAVO PROVIDO. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.1."2. Em se tratando de contrato com garantia de alienação fiduciária de imóvel, até 12/07/2017, quando entrou em vigor a Lei 13.465/2017, não era necessária a intimação do devedor fiduciante da data da realização do leilão, haja vista que, no momento da realização do ato, o bem já não mais pertencia ao devedor fiduciante. 3. Apenas a partir da Lei 13.465/2017, tornou-se necessária a intimação do devedor fiduciante da data do leilão, devido à expressa determinação legal" (REsp 1.733.777/SP, Relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 17/10/2023, DJe de 23/10/2023).2. Na hipótese, o acórdão recorrido consignou expressamente que o devedor foi devidamente notificado pelo cartório do registro de imóveis para purgação da mora, de modo que, tratando-se de procedimento de execução extrajudicial instaurado em período anterior à data de entrada em vigor da Lei 13.645/2017, não era necessária a intimação pessoal da data do leilão, não havendo que se falar em nulidade no caso concreto.3. Agravo interno provido para, em novo exame, negar provimento ao recurso especial*. (AgInt no REsp n. 1.608.049/DF, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 3/9/2024, DJe de 16/9/2024.)

No caso dos autos, conforme consignado no acórdão recorrido, o procedimento de execução extrajudicial teve início em maio de 2016, ou seja, em momento anterior à vigência da Lei 13.465/2017, que passou a produzir efeitos a partir de 12/07/2017. **Assim, à época, não havia exigência legal de intimação do devedor fiduciante quanto à data da realização do leilão, não havendo que se falar em nulidade no caso concreto.**

Dessa forma, estando o acórdão recorrido em conformidade com o entendimento mais recente e consolidado desta Corte Superior, impõe-se sua manutenção, nos termos da **Súmula 83/STJ**, aplicável a ambas as alíneas do permissivo constitucional.

Diante desse cenário, não cabe reconhecer a alegada omissão quanto à necessidade de inclusão do arrematante no polo passivo da demanda, porque não teria o condão de alterar a conclusão acerca de inexistência de qualquer irregularidade no procedimento extrajudicial.

Ante o exposto, conheço do agravo para **negar provimento ao recurso especial**.

Nos termos do artigo 85, § 11, do CPC, majoro os honorários devidos pelo recorrente para 11% sobre o valor da causa.

É como voto.

Documento eletrônico VDA51183024 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 13/10/2025 22:05:18
Código de Controle do Documento: feef0115-d3a9-4d2a-b95f-f80b6d9874ed

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AREsp 1.692.659 / SP

Número Registro: 2020/0091870-4 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10113639620168260004 10145383520158260004

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

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	:	AROLDO JOSÉ DA SILVA CAPOVILA
AGRAVANTE	:	PATRICIA LANZONI
ADVOGADO	:	ALEX SANDRO RIBEIRO - SP197299
AGRAVADO	:	ITAU UNIBANCO S.A
ADVOGADO	:	RICARDO NEGRAO - SP138723

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - COMPRA E VENDA

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 14/10/2025 a 20/10/2025, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Documento eletrônico VDA51585722 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 21/10/2025 01:02:31
Código de Controle do Documento: 590790d3-95a1-4fea-98e8-1a19eb145a4e

Brasília, 20 de outubro de 2025

Documento eletrônico VDA51585722 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 21/10/2025 01:02:31
Código de Controle do Documento: 590790d3-95a1-4fea-98e8-1a19eb145a4e