SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**RECURSO ESPECIAL Nº 1894235 - PR (2020/0193033-0)**

| | | |
|---|---|---|
| **RELATOR** | : | **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA** |
| RECORRENTE | : | MONICA DE MELO |
| ADVOGADO | : | ARLINDO PEREIRA JUNIOR - PR039787 |
| RECORRIDO | : | BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A. |
| ADVOGADOS | : | GUSTAVO DAL BOSCO - RS054023 |
| | | MAURÍCIO IZZO LOSCO - SP148562 |

**EMENTA**

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL. NOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. RECURSO DESPROVIDO.

## I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná que manteve a improcedência de ação de nulidade de ato jurídico, na qual a autora pleiteava a nulidade de procedimento extrajudicial decorrente de contrato de compra e venda de bem imóvel com pacto adjeto de alienação fiduciária.
2. A recorrente alega ofensa ao art. 26, § 1º, da Lei n. 9.514/1997, por ausência de nova notificação extrajudicial durante tratativas com o recorrido, e ao art. 27, *caput* e § 1º, da mesma lei, por não cumprimento dos prazos para realização dos leilões. Sustenta, ainda, que se configurou arrematação por preço vil.
3. O Tribunal de origem afirmou que o procedimento previsto no art. 26 da Lei n. 9.514/1997 foi devidamente observado e que a recorrente permaneceu inadimplente, mesmo após a consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário.

## II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

4. As questões em discussão são as seguintes: se houve violação dos procedimentos legais previstos na Lei n. 9.514/1997, especialmente quanto à necessidade de nova notificação extrajudicial após tratativas de acordo, cumprimento dos prazos para realização dos leilões, necessidade de intimação pessoal do devedor acerca da data do leilão extrajudicial.
5. Outra questão em discussão é se restou configurada arrematação por preço vil.

## III. RAZÕES DE DECIDIR

Documento eletrônico VDA46561909 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 01/04/2025 17:42:02
Publicação no DJEN/CNJ de 03/04/2025. Código de Controle do Documento: 46dca7cf-f0b7-4cce-9bc1-5f5fdcb70b91

6. O Tribunal de origem afirmou que o procedimento de notificação extrajudicial foi cumprido e a revisão desta conclusão demanda revolvimento fático, esbarrando no óbice da Súmula n. 7 do STJ. Além disso, a recorrente não apresentou fundamentos suficientes para infirmar tal conclusão.
7. Quanto aos prazos para realização dos leilões, o acórdão recorrido considerou que não houve prejuízo à recorrente pela realização do primeiro leilão após o prazo de 30 dias, aplicando-se o entendimento do STJ de que a purga da mora é possível até a lavratura do auto de arrematação. Como a recorrente reconhece a ausência de prejuízo e não apresenta outro fundamento suficiente para afastar a conclusão do tribunal, o recurso não logra êxito. Quanto ao segundo leilão, deve ser realizado "nos quinze dias seguintes" e não após quinze dias (§ 1º do art. 27 da Lei n. 9.514/1997).
8. A necessidade de intimação pessoal do devedor acerca da data do leilão não era exigida antes da Lei n.13.465/2017, conforme precedentes do STJ, não havendo nulidade no caso concreto.
9. Não se conhece do recurso especial no tocante à alegação de que se configurou arrematação por preço vil, quando as razões recursais não indicam qual dispositivo legal teria sido violado. Incidência da Súmula n. 284 do STF, por analogia.

## IV. DISPOSITIVO E TESE

10. Recurso parcialmente conhecido e desprovido.
*Tese de julgamento:* "1. O recurso especial não ultrapassa a barreira do conhecimento quando a tese recursal demanda o revolvimento de matéria fática (Súmula n. 7 do STJ) e quando a parte deixa de impugnar fundamento suficiente para manutenção do julgado (Súmula n. 283 do STF, por analogia). 2. O § 1º do art. 27 da Lei n. 9.514/1997 determina que o segundo leilão deve ser realizado *"nos quinze dias seguintes"* e não após quinze dias do primeiro leilão. 3. A intimação pessoal do devedor acerca da data do leilão não era exigida antes da Lei 13.465/2017. 4. A ausência de indicação do dispositivo legal violado caracteriza deficiência de fundamentação do recurso especial e atrai a aplicação, por analogia, da Súmula n. 284 do STF."

*Dispositivos relevantes citados:* Lei n. 9.514/1997, arts. 26, 27 e 39; Decreto-Lei n. 70/1966, art. 36.

*Jurisprudência relevante citada:* STJ, REsp n. 1.733.777/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 17/10/2023; STJ, AgInt no REsp n. 1.608.049/DF, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 3/9/2024.

## 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 25/03/2025 a 31/03/2025, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

**Documento eletrônico VDA46561909 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 01/04/2025 17:42:02**
**Publicação no DJEN/CNJ de 03/04/2025. Código de Controle do Documento: 46dca7cf-f0b7-4cce-9bc1-5f5fdcb70b91**

Brasília, 01 de abril de 2025.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator

**Documento eletrônico VDA46561909 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 01/04/2025 17:42:02**
**Publicação no DJEN/CNJ de 03/04/2025. Código de Controle do Documento: 46dca7cf-f0b7-4cce-9bc1-5f5fdcb70b91**

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**RECURSO ESPECIAL Nº 1894235 - PR (2020/0193033-0)**

| | | |
|---|---|---|
| **RELATOR** | **:** | **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA** |
| RECORRENTE | : | MONICA DE MELO |
| ADVOGADO | : | ARLINDO PEREIRA JUNIOR - PR039787 |
| RECORRIDO | : | BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A. |
| ADVOGADOS | : | GUSTAVO DAL BOSCO - RS054023 |
| | | MAURÍCIO IZZO LOSCO - SP148562 |

**EMENTA**

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL. NOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. RECURSO DESPROVIDO.

## I. Caso em exame

1. Recurso especial interposto contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná que manteve a improcedência de ação de nulidade de ato jurídico, na qual a autora pleiteava a nulidade de procedimento extrajudicial decorrente de contrato de compra e venda de bem imóvel com pacto adjeto de alienação fiduciária.

2. A recorrente alega ofensa ao art. 26, § 1º, da Lei n. 9.514/1997, por ausência de nova notificação extrajudicial durante tratativas com o recorrido, e ao art. 27, *caput* e § 1º, da mesma lei, por não cumprimento dos prazos para realização dos leilões. Sustenta, ainda, que se configurou arrematação por preço vil.

3. O Tribunal de origem afirmou que o procedimento previsto no art. 26 da Lei n. 9.514/1997 foi devidamente observado e que a recorrente permaneceu inadimplente, mesmo após a consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário.

## II. Questão em discussão

Documento eletrônico VDA45865963 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 26/02/2025 19:44:59
Código de Controle do Documento: 2884ef58-b86e-441f-8075-042135c51e55

4. As questões em discussão são as seguintes: se houve violação dos procedimentos legais previstos na Lei n. 9.514/1997, especialmente quanto à necessidade de nova notificação extrajudicial após tratativas de acordo, cumprimento dos prazos para realização dos leilões, necessidade de intimação pessoal do devedor acerca da data do leilão extrajudicial.

5. Outra questão em discussão é se restou configurada arrematação por preço vil.

## III. Razões de decidir

6. O Tribunal de origem afirmou que o procedimento de notificação extrajudicial foi cumprido e a revisão desta conclusão demanda revolvimento fático, esbarrando no óbice da Súmula n. 7 do STJ. Além disso, a recorrente não apresentou fundamentos suficientes para infirmar tal conclusão.

7. Quanto aos prazos para realização dos leilões, o acórdão recorrido considerou que não houve prejuízo à recorrente pela realização do primeiro leilão após o prazo de 30 dias, aplicando-se o entendimento do STJ de que a purga da mora é possível até a lavratura do auto de arrematação. Como a recorrente reconhece a ausência de prejuízo e não apresenta outro fundamento suficiente para afastar a conclusão do tribunal, o recurso não logra êxito. Quanto ao segundo leilão, deve ser realizado "nos quinze dias seguintes" e não após quinze dias (§ 1º do art. 27 da Lei n. 9.514/1997).

8. A necessidade de intimação pessoal do devedor acerca da data do leilão não era exigida antes da Lei n.13.465/2017, conforme precedentes do STJ, não havendo nulidade no caso concreto.

9. Não se conhece do recurso especial no tocante à alegação de que se configurou arrematação por preço vil, quando as razões recursais não indicam qual dispositivo legal teria sido violado. Incidência da Súmula n. 284 do STF, por analogia.

## IV. Dispositivo e tese

10. Recurso parcialmente conhecido e desprovido.

*Tese de julgamento:* "1. O recurso especial não ultrapassa a barreira do conhecimento quando a tese recursal demanda o revolvimento de matéria fática (Súmula n. 7 do STJ) e quando a parte deixa de impugnar fundamento suficiente para manutenção do julgado (Súmula n. 283 do STF, por analogia). 2. O

**Documento eletrônico VDA45865963 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 26/02/2025 19:44:59**
**Código de Controle do Documento: 2884ef58-b86e-441f-8075-042135c51e55**

§ 1º do art. 27 da Lei n. 9.514/1997 determina que o segundo leilão deve ser realizado *"nos quinze dias seguintes"* e não após quinze dias do primeiro leilão. 3. A intimação pessoal do devedor acerca da data do leilão não era exigida antes da Lei 13.465/2017. 4. A ausência de indicação do dispositivo legal violado caracteriza deficiência de fundamentação do recurso especial e atrai a aplicação, por analogia, da Súmula n. 284 do STF."

---

*Dispositivos relevantes citados:* Lei n. 9.514/1997, arts. 26, 27 e 39; Decreto-Lei n. 70/1966, art. 36.

*Jurisprudência relevante citada:* STJ, REsp n. 1.733.777/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 17/10/2023; STJ, AgInt no REsp n. 1.608.049/DF, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 3/9/2024.

## RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por MÔNICA DE MELO, com fundamento no art. 105, III, *a* e *c*, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná em apelação nos autos de ação de nulidade de ato jurídico. O acórdão recorrido foi assim ementado (fls. 384-385):

> APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE NULIDADE DE ATO JURÍDICO C.C ANTECIPAÇÃO DE TUTELA - ALEGAÇÃO DE NULIDADE DO LEILÃO - INOCORRÊNCIA - CONTRATO DE COMPRA E VENDA COM GARANTIA POR ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - CONSTITUIÇÃO EM MORA DA DEVEDORA QUE IMPLICA NA CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE EM FAVOR DO CREDOR FIDUCIÁRIO - NOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL FORNECIDA PELO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - AVALIAÇÃO DO BEM PREVISTO EM CONTRATO - IMÓVEL ARREMATADO NO SEGUNDO LEILÃO EM VALOR CONDIZENTE AOS 50% DA AVALIAÇÃO DO BEM - ENTENDIMENTO DE JURISPRUDÊNCIA DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA - SENTENÇA MANTIDA - RECURSO NÃO PROVIDO.

Os embargos de declaração opostos foram acolhidos para sanar a omissão apontada, sem, contudo, conceder efeitos infringentes. O julgado recebeu a seguinte ementa (fls. 598-599):

> EMBARGOS DE DECLARAÇÃO — ALEGAÇÃO DE OMISSÃO —

**Documento eletrônico VDA45865963 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 26/02/2025 19:44:59**
**Código de Controle do Documento: 2884ef58-b86e-441f-8075-042135c51e55**

> OCORRÊNCIA DE ACORDO COM A DECISÃO DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA — NOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL FORNECIDA PELO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS À AUTORA — ALEGAÇÃO DE NULIDADE DO ATO DE CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE EM FAVOR DO CREDOR FIDUCIÁRIO QUE OCORREU APÓS O PRAZO DE 30 (TRINTA) DIAS — NÃO OCORRÊNCIA — DATA PARA REALIZAÇÃO DO LEILÃO POSTERGADA - DILAÇÃO DE PRAZO QUE NÃO IMPORTA EM PREJUÍZOS À AUTORA, VISTO QUE TERIA MAIOR PRAZO PARA PURGAR A MORA — ALEGAÇÃO DE INOBSERVÂNCIA DOS PRAZOS PARA REALIZAÇÃO DOS LEILÕES — AFASTADA - REALIZAÇÃO DE 1° E 2° CONFORME ART. 27, § 1° DA LEI N° 9.526/1997 - ALEGAÇÃO DE NECESSIDADE DE INTIMAÇÃO PESSOAL DO DEVEDOR - NÃO CABIMENTO - INEXISTÊNCIA DE EXIGÊNCIA LEGAL À ÉPOCA DOS FATOS - EMBARGOS ACOLHIDOS, PARA SANAR A OMISSÃO APONTADA, SEM, CONTUDO, CONCEDER EFEITOS INFRINGENTES.

No recurso especial, a parte alega, além de divergência jurisprudencial, violação dos seguintes artigos:

a) 26, § 1º, da Lei n. 9.514/1997, porquanto necessária a expedição de nova notificação extrajudicial ante as tratativas que estavam em andamento (fl. 630);

b) 27, *caput* e § 1º, da Lei n. 9.514/1997, pois não foram respeitados os prazos para a realização dos leilões (fls. 630, 634-635); e

c) 39, II, da Lei n. 9.514/1997 e 36 do Decreto-Lei n. 70/1966, visto que ausente a intimação pessoal acerca do leilão (fls. 627, 636-637).

Alega que o Tribunal de origem divergiu ao não reconhecer a necessidade de intimação pessoal do devedor acerca da data do leilão extrajudicial, conforme jurisprudência consolidada do STJ, citando os seguintes acórdãos: REsps n. 1.115.687/SP, 1.447.687/DF, 1.433.031, entre outros (fls. 636-644).

Afirma que o imóvel foi arrematado por um valor inferior ao de mercado, configurando alienação por preço vil.

Requer o provimento para que se reconheça a nulidade do leilão e da arrematação do bem, além de determinar a atualização do valor de avaliação do

**Documento eletrônico VDA45865963 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 26/02/2025 19:44:59**
**Código de Controle do Documento: 2884ef58-b86e-441f-8075-042135c51e55**

imóvel.

Não foram apresentadas contrarrazões pela parte recorrida (fl. 702).

O recurso especial foi admitido (fl. 705).

É o relatório.

## VOTO

O recurso tem origem em ação de nulidade de ato jurídico, em que a autora pretende a nulidade do procedimento extrajudicial decorrente de contrato de compra e venda de bem imóvel com pacto adjeto de alienação fiduciária.

O pleito foi julgado improcedente, sendo a sentença mantida em sede de apelação.

A recorrente sustenta ofensa ao art. 26, § 1º, da Lei n. 9.514/1997, porquanto não teria sido expedida nova notificação extrajudicial, uma vez que estava em tratativas com o recorrido, após a notificação para constituição em mora.

O Tribunal de origem afirmou, expressamente, que foi devidamente observado o procedimento previsto no art. 26 da Lei n. 9.514/1997, bem como que, apesar das alegadas tratativas, a autora/recorrente permaneceu inadimplente. Leia-se:

> Como bem salientou o Magistrado sentenciante, "verificado o inadimplemento, a referida lei determina a intimação do fiduciante pelo oficial do Registro de Imóveis, para, no prazo de 15 dias, purgar a mora, sob pena de consolidar-se a propriedade em nome do fiduciário (art. 26).
>
> Este procedimento foi cumprido no presente caso, como se verifica da notificação juntada pela própria autora na sequência 1.15. Embora tenha negociado um acordo com o réu, a autora pagou apenas uma das parcelas acertadas, sendo certo, portanto, que não cumpriu com suas obrigações.
>
> E, mesmo ciente da consolidação da propriedade em nome do réu, ainda assim a autora não buscou quitar as parcelas em atraso, manifestando total desinteresse na continuidade do contrato.
>
> Registre-se que o Superior Tribunal de Justiça admite a purga da mora até a lavratura do auto de arrematação (REsp 1462210/RS, julgado em 18.11.2014).
>
> Diante desse cenário, não resta outro caminho senão o reconhecimento da observância dos trâmites previstos na lei, o que acarreta a improcedência da ação" (fl. 273 - mov. 63.1).

**Documento eletrônico VDA45865963 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 26/02/2025 19:44:59**
**Código de Controle do Documento: 2884ef58-b86e-441f-8075-042135c51e55**

As alegações recursais, ao se contrapor à afirmação do Tribunal de origem de que foram cumpridos os trâmites previstos na lei, demanda o revolvimento do acervo fático, o que encontra óbice na Súmula n. 7 do STJ.

Ainda que fosse possível superar o óbice sumular, as alegações da recorrente não logram infirmar os fundamentos do acórdão recorrido, não se vislumbrando qualquer ofensa ao dispositivo apontado.

Sustenta a recorrente que ficou vulnerado o art. 27, *caput* e § 1º, da Lei n. 9.514/1997, porque não teriam sido respeitados os prazos para a realização dos leilões, uma vez que o primeiro leilão foi realizado após o prazo de 30 dias da consolidação da propriedade em nome do credor e o segundo leilão não respeitou o limite de 15 dias após o primeiro.

No que respeita ao prazo de 30 dias para a realização do primeiro leilão, o acórdão recorrido amparou-se na seguinte fundamentação para afastar o vício apontado:

> Assim, note-se que do dia 20/10/2014 a 31/03/2015 (data em houve a consolidação do imóvel ao banco), mesmo com todo este decurso de prazo para purgar a mora, a autora não o fez, sendo a primeira praça do leilão designada para o dia 08/05/2015 e a 2ª praça para o dia 13/05/2015.
>
> Quanto ao alegado prazo de 30 dias para realização do leilão, a partir do momento em que houve a consolidação da propriedade pelo banco, vigora o mesmo entendimento de que não há qualquer prejuízo à autora, visto que a mesma poderia purgar a mora mesmo após a consolidação da propriedade, até a assinatura do auto de arrematação, consoante entendimento do STJ, de aplicação subsidiária do art. 34 do Decreto-Lei n° 70/1996, não havendo qualquer prejuízo ao autor.

Em suas razões recursais, a recorrente reconhece a ausência de prejuízo e não traz qualquer outro fundamento para infirmar o acórdão recorrido. Assim, não tendo sido impugnado fundamento hábil à manutenção do julgado, aplica-se o óbice da Súmula n. 283 do STF, por analogia.

A respeito dos prazos para realização dos leilões, a recorrente

**Documento eletrônico VDA45865963 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 26/02/2025 19:44:59**
**Código de Controle do Documento: 2884ef58-b86e-441f-8075-042135c51e55**

direcionou sua irresignação contra o intervalo de tempo para a segunda praça, *in verbis*:

> Ainda que o excesso de prazo para a realização da primeira praça não traga prejuízo a recorrente, a designação da segunda praça ocorreu apenas 05 (cinco) dias após a realização da primeira, agora sim gerando prejuízo a recorrente.

Ocorre que o § 1º do art. 27 da Lei n. 9.514/1997 determina que o segundo leilão seja realizado "nos quinze dias seguintes" e não após 15 dias, como sustenta, de sorte que não se verifica qualquer ofensa ao dispositivo legal.

A recorrente aponta ofensa ao art. 39, II, da Lei n. 9.514/1997, alegando que, conquanto não faça referência expressa à necessidade de intimação pessoal do devedor acerca da realização do leilão extrajudicial, trata-se de dispositivo que faz clara remissão ao Decreto-Lei n. 70/1966, como aplicável diretamente às operações disciplinadas pela Lei n. 9.514/1997. Aduz que, na interpretação do art. 36 do aludido Decreto-Lei, a jurisprudência do STJ consolidou-se no sentido da necessidade de intimação pessoal do devedor acerca da data da realização do leilão judicial.

O Tribunal *a quo* rechaçou a necessidade de intimação pessoal acerca das datas dos leilões, ao fundamento de que, "até a edição da Lei nº 13.465/2017, inexistia exigência legal, à época dos fatos, de necessidade de intimação pessoal do devedor". Tal entendimento encontra eco em diversos precedentes desta Corte.

Nesse sentido:

> 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. 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**

**Documento eletrônico VDA45865963 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 26/02/2025 19:44:59**
**Código de Controle do Documento: 2884ef58-b86e-441f-8075-042135c51e55**

**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.)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. CIVIL. CONTRATO DE 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.)

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.

**Documento eletrônico VDA45865963 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 26/02/2025 19:44:59**
**Código de Controle do Documento: 2884ef58-b86e-441f-8075-042135c51e55**

> 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.
>
> 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.)

Portanto, o recurso esbarra no óbice da Súmula n. 83 do STJ quanto ao ponto.

Ainda referente a essa matéria, o recurso especial amparou-se em divergência jurisprudencial, porém não tem passagem pela alínea *c* do permissivo constitucional, seja porque não foi demonstrada a divergência mediante o necessário cotejo analítico entre os arestos confrontados, seja porque os precedentes são mais antigos e não representam a posição atual da jurisprudência.

Por fim, no que respeita à alegação de arrematação por preço vil, observa-se que as razões recursais não indicam qual dispositivo legal teria sido violado, o que caracteriza deficiência de fundamentação e atrai a incidência da Súmula n. 284 do STF, por analogia.

Ante o exposto, **conheço em parte do recurso especial e nego-lhe provimento**.

Deixo de majorar a verba honorária, ante a aplicabilidade do CPC/1973 para o arbitramento da verba sucumbencial, visto que a sentença foi proferida sob a sua égide.

É o voto.

**Documento eletrônico VDA45865963 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 26/02/2025 19:44:59**
**Código de Controle do Documento: 2884ef58-b86e-441f-8075-042135c51e55**

# SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

## TERMO DE JULGAMENTO
## QUARTA TURMA

**REsp 1.894.235 / PR**

Número Registro: 2020/0193033-0 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
00245559620158160014 1528291002 201801313287 245559620158160014

Sessão Virtual de 25/03/2025 a 31/03/2025

**Relator**

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

**Presidente da Sessão**

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

**Secretário**

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

**AUTUAÇÃO**

| | | |
|---|---|---|
| RECORRENTE | : | MONICA DE MELO |
| ADVOGADO | : | ARLINDO PEREIRA JUNIOR - PR039787 |
| RECORRIDO | : | BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A. |
| ADVOGADOS | : | GUSTAVO DAL BOSCO - RS054023 |
| | | MAURÍCIO IZZO LOSCO - SP148562 |

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

**TERMO**

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 25/03/2025 a 31/03/2025, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

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

Brasília, 31 de março de 2025

**Documento eletrônico VDA46546075 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 01/04/2025 00:29:43**
**Código de Controle do Documento: b049db64-8a85-489f-8ea1-36063401e7e8**