



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1928822 - MT (2021/0084829-5)

RELATOR : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
RECORRENTE : **MARLUCI MACIEL DOS SANTOS**
ADVOGADOS : **EUDSON ROSA DA SILVA - MT014165**
: **RAUL ANTUNES MACEDO - MT015674**
: **CRISTIANO TERRENGUI - MT023584**
RECORRIDO : **BANCO BRADESCO S/A**
ADVOGADO : **RENATO CHAGAS CORRÊA DA SILVA - MT008184A**
RECORRIDO : **DIEGO ALENCAR BEUMER**
ADVOGADO : **ALBERTO DURANTI - MT019533**

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. CONTRATO DE FINANCIAMENTO COM GARANTIA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL CELEBRADO ANTES DA VIGÊNCIA DA LEI N. 13.465/2017. INTIMAÇÃO DA DEVEDORA DA DATA DO LEILÃO. DESNECESSIDADE. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM O ENTENDIMENTO DESTA CORTE SUPERIOR. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 83/STJ. REVISÃO. SÚMULA 7/STJ.

1. É firme a jurisprudência no sentido de que, em se tratando de contrato celebrado antes da vigência da Lei n. 13.465/2017, é desnecessária a intimação pessoal do devedor fiduciante quanto à data do leilão extrajudicial.

2. Acórdão recorrido em conformidade com a jurisprudência consolidada do Superior Tribunal de Justiça. Aplicação da Súmula n. 83/STJ.

3. Acolher a pretensão da recorrente de nulidade do procedimento em razão o da ausência de intimação para purgar a mora demandaria a análise do conteúdo fático-probatório dos autos, o que se mostra inviável em recurso especial, consoante a Súmula n. 7/STJ.

Recurso especial não conhecido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 23/09/2025 a 29/09/2025, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro, Daniela Teixeira e Nancy Andrichi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 30 de setembro de 2025.

Ministro Humberto Martins
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1928822 - MT (2021/0084829-5)

RELATOR : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
RECORRENTE : **MARLUCI MACIEL DOS SANTOS**
ADVOGADOS : **EUDSON ROSA DA SILVA - MT014165**
: **RAUL ANTUNES MACEDO - MT015674**
: **CRISTIANO TERRENGUI - MT023584**
RECORRIDO : **BANCO BRADESCO S/A**
ADVOGADO : **RENATO CHAGAS CORRÊA DA SILVA - MT008184A**
RECORRIDO : **DIEGO ALENCAR BEUMER**
ADVOGADO : **ALBERTO DURANTI - MT019533**

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. CONTRATO DE FINANCIAMENTO COM GARANTIA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL CELEBRADO ANTES DA VIGÊNCIA DA LEI N. 13.465/2017. INTIMAÇÃO DA DEVEDORA DA DATA DO LEILÃO. DESNECESSIDADE. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM O ENTENDIMENTO DESTA CORTE SUPERIOR. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 83/STJ. REVISÃO. SÚMULA 7/STJ.

1. É firme a jurisprudência no sentido de que, em se tratando de contrato celebrado antes da vigência da Lei n. 13.465/2017, é desnecessária a intimação pessoal do devedor fiduciante quanto à data do leilão extrajudicial.

2. Acórdão recorrido em conformidade com a jurisprudência consolidada do Superior Tribunal de Justiça. Aplicação da Súmula n. 83/STJ.

3. Acolher a pretensão da recorrente de nulidade do procedimento em razão o da ausência de intimação para purgar a mora demandaria a análise do conteúdo fático-probatório dos autos, o que se mostra inviável em recurso especial, consoante a Súmula n. 7/STJ.

Recurso especial não conhecido.

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

Cuida-se de recurso especial interposto por MARLUCI MACIEL DOS SANTOS, com fundamento no art. 105, III, "a" e "c", da Constituição Federal, contra acórdão do TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MATO GROSSO cuja ementa guarda os seguintes termos (fls. 507-547):

AGRAVO INTERNO EM RECURSO DE APELAÇÃO CÍVEL – JULGAMENTO MONOCRÁTICO – PRELIMINAR – INOVAÇÃO RECURSAL – TERCEIRO LEILÃO – REJEIÇÃO – MÉRITO - PEDIDO DE NULIDADE DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL - ALEGAÇÃO DE AUSÊNCIA NA INTIMAÇÃO DE LEILÃO – RECURSO QUE NÃO IMPUGNA ESPECIFICAMENTE OS FUNDAMENTOS DA DECISÃO AGRAVADA – DECISÃO MANTIDA – RECURSO DESPROVIDO. Não há que se falar em inovação recursal em face da ausência de causa de pedir no processo originário quanto à nulidade do terceiro leilão, objeto da arrematação, uma vez que eventual nulidade de qualquer um dos anteriores logicamente refletirá no último. Se a parte agravante não impugna especificamente os fundamentos da decisão agravada que negou monocraticamente o recurso de agravo de instrumento que visava a nulidade de leilão extrajudicial e não trouxe nenhum fato novo capaz de ensejar a reforma da decisão monocrática, não cumprindo o disposto no art. 1.021, § 1º, do CPC/15, o recurso não deve ser admitido.

No recurso especial, a parte recorrente ampara seus pedidos nos arts. 105, inciso III, alíneas “a” e “c”, da Constituição Federal e 1.029 do CPC, alegando violação da Lei Federal n. 9.514/1997 e ao Decreto-Lei n. 70/1966, além de divergência jurisprudencial.

Sustenta, em síntese, que não foi intimada pessoalmente sobre a data e hora dos leilões extrajudiciais, especificamente do terceiro leilão realizado em 23/6/2017, o que afronta a jurisprudência consolidada do STJ e a Lei Federal. Alega que a falta de intimação pessoal cerceou seu direito de purgar a mora, resultando na nulidade do leilão.

Foram oferecidas contrarrazões (fls. 598-608 e 610-622).

Sobreveio o juízo de admissibilidade na instância de origem (fls. 623-625).

É, no essencial, o relatório.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

Versa a demanda originária sobre o contrato de financiamento firmado pela autora, com alienação fiduciária em garantia, e a pretendida declaração de nulidade do procedimento de leilão extrajudicial do imóvel, sob a alegação de que não teriam sido atendidos os requisitos previstos pela Lei n. 9.514/1997, em especial, as datas de realização dos leilões.

Na hipótese, o contrato de financiamento imobiliário, com base na alienação fiduciária, foi firmado com o Banco Bradesco em 4/2/2013.

A inadimplência contratual permite o início do procedimento de consolidação da propriedade do imóvel, nos termos do contrato entabulado entre as partes, autorizado pela Lei n. 9.514/1997. Assim, comprovada a mora e a devida notificação do devedor fiduciante, cabível a consolidação da propriedade do bem pela credora fiduciária, o que de fato ocorreu *in casu*.

De acordo com a modificação introduzida pela Lei n. 13.465/2017 no art. 27 da Lei n. 9.514/1997, bem como à luz da jurisprudência consolidada pelo Superior Tribunal de Justiça, impõe-se a notificação prévia do devedor acerca da data designada para a realização dos leilões, assegurando-lhe a prerrogativa de exercer o direito de preferência para a aquisição do imóvel pelo montante correspondente ao saldo devedor.

O § 2º-A do art. 27 da Lei n. 9.514/1997, com a redação conferida pela Lei n. 13.465/2017, dispõe expressamente que a comunicação ao devedor deve ser realizada “mediante correspondência endereçada aos endereços constantes do contrato, inclusive ao endereço eletrônico”, razão pela qual não se exige a intimação pessoal.

Ocorre que, no caso dos autos, trata-se de contrato firmado antes de 12/7/2017, quando entrou em vigor a Lei n. 13.465/2017, não sendo necessária a intimação pessoal do devedor fiduciante da data da realização do leilão, haja vista que, no momento da realização do ato, o bem já não mais lhe pertencia.

A propósito, cito:

AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE FINANCIAMENTO COM GARANTIA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL. LEI Nº 9.514/97. INTIMAÇÃO DO DEVEDOR DA DATA DO LEILÃO. DESNECESSIDADE. DECISÃO MANTIDA. REMESSA DO FEITO À SEGUNDA SEÇÃO PARA PREVENIR DIVERGÊNCIA. DISCRICIONARIEDADE DO JULGADOR. AGRAVO NÃO PROVIDO.

1. É pacífica a jurisprudência do STJ no sentido de que eventual nulidade na decisão singular, proferida com base no artigo 932 do CPC, fica superada com a submissão da matéria ao órgão colegiado, mediante a interposição de agravo interno.

2. O art. 127 do Regimento Interno do STJ dispõe que a remessa de feitos à Seção, para a prevenção de divergência entre as Turmas, sujeita-se ao juízo de conveniência do Relator, não sendo procedimento obrigatório.

3. 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 lhe pertencia.

4. 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.

5. 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 do devedor da data de realização do leilão.

6. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no REsp n. 1.908.421/PE, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, DJe de 29/8/2024.)

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. CONTRATO COM CLÁUSULA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. BEM IMÓVEL. AUSÊNCIA DE VIOLAÇÃO DO ART. 1.022 DO CPC. NOTIFICAÇÃO ENVIADA PARA O ENDEREÇO DO CONTRATO. REVISÃO. SÚMULA N. 7/STJ.

1. A questão consiste em saber se houve nulidade no procedimento de leilão extrajudicial por ausência de intimação pessoal da devedora fiduciária, impedindo-a de exercer o direito de preferência.

Hipótese em que o contrato de financiamento imobiliário foi firmado em 5/4/2011.

2. O preceito contido no § 2º-A do art. 27 da Lei n. 9.514/1997, com a redação conferida pela Lei n. 13.465/2017, dispõe expressamente que a comunicação ao devedor deve ser realizada "mediante correspondência endereçada aos endereços constantes do contrato, inclusive ao endereço eletrônico", razão pela qual não se exige a intimação pessoal.

3. No caso dos autos, trata-se de contrato firmado antes de 12/7/2017, quando entrou em vigor a Lei n. 13.465/2017, não sendo 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 lhe pertencia.

4. Ademais, o Tribunal de origem, considerando a particularidade do caso concreto, concluiu pela regularidade do procedimento da intimação tanto para purgação da mora quanto para a data da realização do leilão. Desse modo, elidir a conclusão da Corte a quo, com o fim de acolher a pretensão da recorrente de nulidade do procedimento em razão da ausência de intimação dos leilões, demandaria a análise do conteúdo fático-probatório dos autos, o que se mostra inviável em recurso especial, consoante a Súmula n. 7/STJ.

Agravo interno improvido.

(AgInt no AREsp n. 2.383.447/PR, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, DJEN de 23/4/2025.)

No caso, como o procedimento de execução extrajudicial é anterior à vigência da Lei n. 13.645/2017, e, portanto, não há necessidade de notificação pessoal do devedor para a realização dos leilões, mas apenas para purgar a mora antes do leilão.

Logo, o Tribunal de origem decidiu em consonância com a jurisprudência do STJ, atraindo a incidência da Súmula n. 83/STJ.

Com efeito, "a Súmula 83/STJ aplica-se tanto aos recursos interpostos pela alínea "a" quanto pela alínea "c" do art. 105, III, da CF/88, conforme entendimento consolidado do STJ" (AgInt no AgInt no AREsp n. 2.097.363/RJ, relatora Ministra Daniela Teixeira, Terceira Turma, DJEN de 15/8/2025).

Por fim, elidir a conclusão da Corte regional com o fim de acolher a pretensão da recorrente de nulidade do procedimento em razão da ausência de intimação para purgar a mora demandaria a análise do conteúdo fático-probatório dos autos, o que se mostra inviável em recurso especial, consoante o enunciado da Súmula n. 7/STJ.

Ante o exposto, não conheço do recurso especial.

Nos termos do art. 85, § 11, do CPC, majoro os honorários fixados em desfavor da parte recorrente para 16% sobre o valor atualizado da causa, observada eventual concessão de gratuidade de justiça.

É como penso. É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**REsp 1.928.822 / MT
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2021/0084829-5

Número de Origem:
10025332520178110037

Sessão Virtual de 23/09/2025 a 29/09/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : MARLUCI MACIEL DOS SANTOS

ADVOGADOS : EUDSON ROSA DA SILVA - MT014165

RAUL ANTUNES MACEDO - MT015674

CRISTIANO TERRENGUI - MT023584

RECORRIDO : BANCO BRADESCO S/A

ADVOGADO : RENATO CHAGAS CORRÊA DA SILVA - MT008184A

RECORRIDO : DIEGO ALENCAR BEUMER

ADVOGADO : ALBERTO DURANTI - MT019533

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - FATOS JURÍDICOS - ATO / NEGÓCIO JURÍDICO -
DEFEITO, NULIDADE OU ANULAÇÃO

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 23/09/2025 a 29/09/2025, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro, Daniela Teixeira e Nancy Andrichi votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 29 de setembro de 2025