



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1936269 - RJ (2021/0132689-3)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
RECORRENTE : **FABIANA BURICHE DOS SANTOS**
ADVOGADOS : **JOCELINO LOPES PEREIRA - RJ092334**
 GIL ROGER TRINDADE LESSA - RJ212146
RECORRIDO : **JOAO FORTES ENGENHARIA S A**
ADVOGADOS : **FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915**
 TATIANA FERREIRA GASPARINI - RJ112455
 DAYANE BRANDÃO DIAS - RJ205920

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. INTIMAÇÃO PESSOAL DO DEVEDOR. CIÊNCIA INEQUÍVOCA RECONHECIDA PELAS INSTÂNCIAS ORDINÁRIAS. IMPOSSIBILIDADE DE REVISÃO FÁTICO-PROBATÓRIA. SÚMULA 7/STJ. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1. Recurso especial contra acórdão do Tribunal estadual que, após rejugamento determinado por esta Corte, confirmou a reintegração de posse em favor do credor fiduciário, reconhecendo a ciência inequívoca da devedora sobre a data do leilão extrajudicial.

2. A questão recursal consiste em examinar se a intimação do leilão, enviada ao endereço contratual, recebida por terceiro e complementada por edital, seria inválida à luz dos arts. 39, II, da Lei n. 9.514/1997, e 36, parágrafo único, do Decreto-Lei n. 70/1966.

3. É exigida a intimação pessoal do devedor para o leilão extrajudicial; contudo, não se declara a nulidade quando demonstrada ciência inequívoca, sendo possível a intimação por edital após frustradas as tentativas de comunicação pessoal.

4. Reconhecida, com base nas provas, a ciência inequívoca da devedora acerca da data do leilão, a revisão dessa conclusão demandaria revolvimento do acervo fático-probatório, providência

vedada em recurso especial pela Súmula 7/STJ.

5. 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 06/08/2026 a 12/08/2026, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Nancy Andrigli, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 12 de agosto de 2026.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1936269 - RJ (2021/0132689-3)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
RECORRENTE : **FABIANA BURICHE DOS SANTOS**
ADVOGADOS : **JOCELINO LOPES PEREIRA - RJ092334**
 GIL ROGER TRINDADE LESSA - RJ212146
RECORRIDO : **JOAO FORTES ENGENHARIA S A**
ADVOGADOS : **FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915**
 TATIANA FERREIRA GASPARINI - RJ112455
 DAYANE BRANDÃO DIAS - RJ205920

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. INTIMAÇÃO PESSOAL DO DEVEDOR. CIÊNCIA INEQUÍVOCA RECONHECIDA PELAS INSTÂNCIAS ORDINÁRIAS. IMPOSSIBILIDADE DE REVISÃO FÁTICO-PROBATÓRIA. SÚMULA 7/STJ. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1. Recurso especial contra acórdão do Tribunal estadual que, após rejugamento determinado por esta Corte, confirmou a reintegração de posse em favor do credor fiduciário, reconhecendo a ciência inequívoca da devedora sobre a data do leilão extrajudicial.

2. A questão recursal consiste em examinar se a intimação do leilão, enviada ao endereço contratual, recebida por terceiro e complementada por edital, seria inválida à luz dos arts. 39, II, da Lei n. 9.514/1997, e 36, parágrafo único, do Decreto-Lei n. 70/1966.

3. É exigida a intimação pessoal do devedor para o leilão extrajudicial; contudo, não se declara a nulidade quando demonstrada ciência inequívoca, sendo possível a intimação por edital após frustradas as tentativas de comunicação pessoal.

4. Reconhecida, com base nas provas, a ciência inequívoca da devedora acerca da data do leilão, a revisão dessa conclusão demandaria revolvimento do acervo fático-probatório, providência

vedada em recurso especial pela Súmula 7/STJ.

5. Recurso especial não conhecido.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por FABIANA BURICHE DOS SANTOS (FABIANA), com fundamento no art. 105, III, alíneas a e c, da CF, contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro, assim ementado:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AGRAVO INTERNO. AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE AJUIZADA POR JOÃO FORTES ENGENHARIA EM FACE DE FABIANA BURICHE DOS SANTOS. AUTORA, CREDORA FIDUCIÁRIA QUE CONSOLIDOU A PROPRIEDADE DO IMÓVEL, PRETENDE A REINTEGRAÇÃO DE POSSE EM FACE DA DEVEDORA FIDUCIANTE, QUE EXERCE A POSSE DIRETA DO IMÓVEL. DECISÃO DO JUÍZO A QUO RECONSIDERANDO ANTERIOR DECISÃO QUE DEFERIRA A LIMINAR. AGRAVO DE INSTRUMENTO INTERPOSTO PELA AUTORA. DECISÃO DESTE RELATOR DEFERINDO O EFEITO SUSPENSIVO, FICANDO, CONSEQUENTEMENTE, RESTABELECID A ANTERIOR DECISÃO DO JUÍZO A QUO QUE DETERMINOU A DESOCUPAÇÃO VOLUNTÁRIA DA AGRAVADA NO PRAZO DE 60 DIAS. AGRAVO INTERNO INTERPOSTO PELA RÉ. AGRAVO DE INSTRUMENTO E AGRAVO INTERNO APTOS PARA ANÁLISE DE MÉRITO. DECISÃO DO JUÍZO A QUO QUE MERECE REFORMA. PRESENÇA DOS PRESSUPOSTOS DO ART. 300 DO CPC. POSSE E PROPRIEDADE QUE SÃO INSTITUTOS JURÍDICOS DISTINTOS. COMPROVADO O ESBULHO DECORRENTE DA INEXECUÇÃO DO CONTRATO. INEXISTÊNCIA DE LICITANTES NO LEILÃO. PROPRIEDADE CONSOLIDADA EM NOME DO CREDOR FIDUCIÁRIO. LIMINAR QUE DEVE SER MANTIDA. INTELIGÊNCIA DO ART. 30 E § ÚNICO DA LEI 9.514/97. PROVIMENTO DO AGRAVO DE INSTRUMENTO PARA O FIM DE RESTABELECER A ANTERIOR DECISÃO DO JUÍZO A QUO QUE DETERMINOU A EXPEDIÇÃO DE MANDADO DE DESOCUPAÇÃO VOLUNTÁRIA DA RÉ NO PRAZO DE 60 DIAS. NÃO PROVIMENTO DO AGRAVO INTERNO.

“Ação de Reintegração de Posse com pedido liminar” ajuizada por João Fortes Engenharia S/A em face de Fabiana Buriche dos Santos. Alega a autora que celebrou com a ré contrato de compra e venda com alienação fiduciária, estando a ré inadimplente e exercendo a posse direta do imóvel. Aduz que efetivou a consolidação da propriedade do imóvel e não houve licitantes no leilão, tornando-se plena a propriedade. Requer liminar de reintegração de posse. Decisão do juízo a quo reconsiderando anterior decisão que deferiu a liminar. Agravo de instrumento interposto pela autora. Decisão deste Relator deferindo o efeito suspensivo. Agravo Interno interposto pela ré. Agravos aptos para julgamento de mérito. Decisão do juízo a quo que merece reforma. Cabe salientar que nas ações possessórias com procedimento especial disciplinado pelo Código de Processo Civil, a discussão sobre o domínio é irrelevante, haja vista a causa de pedir próxima referir-se apenas à posse, sua comprovação e sua turbação ou esbulho, não se confundindo aquela com o direito real de propriedade. Em razão disso, o nosso ordenamento prescreve tutelas jurisdicionais diversas para cada uma delas, como consagrado na doutrina. Portanto, nas ações possessórias o que se discute é a posse e não a propriedade. Tais observações preliminares são importantes para que

se possa melhor verificar se a hipótese em tela justifica a manutenção da decisão que suspendeu, por ora, anterior decisão que garantia liminarmente a reintegração na posse do imóvel requerida pelo ora agravante. A decisão agravada analisou o pedido à luz da presença dos requisitos ensejadores à concessão da tutela de urgência, entendendo o MM. Juiz a quo que, por ora, não estavam demonstrados nos autos os pressupostos estabelecidos no artigo 300 do NCPC. Contudo, depreende-se que a plausibilidade do direito perseguido pela João Fortes Engenharia (fumus boni iuris) residiria no contrato de compra e venda avençado pelas partes no qual se constituiu a propriedade fiduciária do imóvel em favor da agravante. Já o periculum in mora se consubstanciaria na existência de perigo de irreversibilidade do provimento antecipado, caso mantida a suspensão da liminar de desocupação voluntária outrora deferida, considerando que a propriedade do imóvel já se consolidou em nome da João Fortes Engenharia e o bem não lhe está sendo disponibilizado pela agravada, existindo, ainda, prejuízo pelo eventual não pagamento das despesas com a manutenção do imóvel. No caso, em 18/04/2013 foi celebrado entre as partes um contrato de compra e venda com alienação fiduciária, objetivando a compra do imóvel. Esse contrato foi levado a registro imobiliário a fim de constituir a propriedade fiduciária em favor da João Fortes (art. 23 da Lei 9.514/97). A ré, como consequência da livre utilização do imóvel enquanto adimplente, se obrigou a efetuar, por sua conta e risco, o pagamento das parcelas do financiamento imobiliário, bem como a pagar os prêmios do seguro contratado, além de custear todas as despesas decorrentes do exercício da posse direta, em conformidade com o disposto no artigo 24, inciso V, da Lei nº 9.514/97. Ocorre que a ré não cumpriu o avençado, estando inadimplente desde 05/05/2013. Em razão disso, com base no art. 26, § 1º, da Lei 9.514/97, a João Fortes Engenharia promoveu a sua regular intimação a fim de purgar a mora no prazo de 15 dias. Como não houve o pagamento de qualquer valor, a credora fiduciária realizou o pagamento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), registrando a consolidação da propriedade do imóvel em seu nome, em cumprimento ao artigo 26, § 7º, da Lei nº 9.514/97, fato certificado pelo 9º Ofício de Registro de Imóveis. O imóvel foi a leilão extrajudicial, sem arrematação, ficando a propriedade adjudicada pela João Fortes Engenharia, que, considerando sua posse esbulhada, ajuizou a presente ação. Uma vez comprovado o esbulho, derivado da inexecução do contrato, a João Fortes Engenharia realizou todo o procedimento de execução, consolidando a propriedade em seu nome, nos termos da lei, não havendo, em princípio, que se falar em suspensão da desocupação voluntária, eis que o ajuizamento de ação consignatória pela devedora não tem o condão de automaticamente invalidar o direito da credora à apreciação de seu pedido liminar de reintegração de posse, nos termos do art. 30 da lei 9.514/1997. Desta forma, em sede de cognição sumária se conclui que os elementos constantes dos autos dão conta de que a decisão que se pretende sobrestar foi proferida de forma contrária à doutrina e jurisprudência predominantes, merecendo reforma. Precedentes jurisprudenciais desta Corte. AGRADO DE INSTRUMENTO AO QUAL SE DÁ PROVIMENTO PARA O FIM DE RESTABELECER A ANTERIOR DECISÃO DO JUÍZO A QUO QUE DETERMINOU A EXPEDIÇÃO DE MANDADO DE DESOCUPAÇÃO VOLUNTÁRIA DA RÉ NO PRAZO DE 60 DIAS. NÃO PROVIMENTO DO AGRADO INTERNO (e-STJ, fls. 110/111).

Os embargos de declaração opostos por FABIANA foram rejeitados (e-STJ, fls. 134/138).

Nas razões do presente recurso, FABIANA alegou, a par de divergência jurisprudencial, a violação dos arts. 39, II, da Lei n. 9.514/97, e 36, parágrafo único, do Decreto-Lei n. 70/66, ao sustentar a nulidade de sua notificação para a realização do leilão extrajudicial, que resultou na adjudicação do imóvel, porque recebida por terceiro estranho à lide.

Foram apresentadas contrarrazões (e-STJ, fls. 357/373).

Inicialmente, o apelo nobre foi provido por decisão de minha relatoria, para reformar o acórdão recorrido, cassando a decisão que havia autorizado a JOÃO FORTES ENGENHARIA S.A. (JOÃO FORTES) a ser imitada na posse do imóvel, com a determinação de prosseguimento da Ação de Reintegração de Posse n. 0019713-47.2019.8.19.0209, que tramita perante a 1ª Vara Cível Regional da Barra da Tijuca-RJ, em consonância com a orientação desta Corte sobre a matéria (e-STJ, fls. 521/526).

Todavia, em juízo de reconsideração, no julgamento do agravo interno interposto pela JOÃO FORTES, dei parcial provimento ao recurso especial de FABIANA, apenas para determinar o retorno dos autos ao TJRJ para que se pronuncie, com base nos elementos fáticos e nas provas dos autos, se houve, ou não, ciência inequívoca da recorrente a respeito da data do leilão.

Com o retorno dos autos, em nova análise da matéria, o Tribunal estadual confirmou o julgamento anterior, que deu provimento ao agravo de instrumento manifestado por JOÃO FORTES, assinalando que, no caso, [...] *a notificação extrajudicial foi enviada ao endereço informado pelo credor-agravante no contrato, contudo não foi exitosa em razão de mudança de endereço, tendo o atento magistrado justificado a concessão da liminar de reintegração assinalando que, em virtude de infrutíferas tentativas de localização do devedor, procedeu-se com a intimação no endereço da ré também através de publicação de edital em jornal de grande circulação, o que pode ser constatado com a simples leitura dos autos* (e-STJ, fl. 614).

Assim, com o restabelecimento da decisão do Juízo singular que determinou a expedição de mandado de desocupação voluntária do imóvel, no prazo de 60 dias, foram os autos encaminhados a esta Corte Superior para a solução final do recurso especial.

É o relatório.

VOTO

O inconformismo não merece acolhida.

Nas razões do apelo nobre, FABIANA alegou, a par de divergência jurisprudencial, a violação dos arts. 39, II, da Lei n. 9.514/97, e 36, parágrafo único, do Decreto-Lei n. 70/66, sustentando a nulidade de sua notificação para a realização do leilão extrajudicial, que resultou na adjudicação do imóvel, porque recebida por terceiro estranho à lide.

Em regra, embora seja imprescindível a intimação pessoal do devedor acerca da data da realização do leilão extrajudicial, tanto na vigência do Decreto-Lei n. 70/66, quanto na vigência da Lei n. 9.514/97, a jurisprudência do STJ é firme no sentido de que *não se decreta a nulidade do leilão, por ausência de intimação pessoal, se ficar demonstrada a ciência inequívoca do agravante* (AgInt no AgInt no AREsp nº 1.463.916/SP, Rel^a. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, Quarta Turma, j. em 3/12/2019, DJe de 9/12/2019).

A propósito:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. BEM IMÓVEL. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. INTIMAÇÃO PESSOAL DO DEVEDOR. OBRIGATORIEDADE. CIÊNCIA INEQUÍVOCA. ANÁLISE INCONCLUSA. RETORNO DOS AUTOS À ORIGEM. DECISÃO MANTIDA.

1. No contrato de alienação fiduciária de bem imóvel, regido pela Lei n. 9.514/1997, é necessária a intimação pessoal do devedor acerca da data da realização do leilão extrajudicial. Precedentes.

2. Ao mesmo tempo, é firme a jurisprudência do STJ no sentido de que não se decreta a nulidade do leilão, por ausência de intimação pessoal, se ficar demonstrada a ciência inequívoca da parte.

3. No caso, afastado o fundamento jurídico do acórdão, revelou-se necessário o retorno dos autos ao Tribunal de origem, pois permaneceu inconclusa a análise sobre a possível ciência das partes a respeito dos leilões.

4. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AgInt no AREsp nº 1.897.413/SP, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, Quarta Turma, j. em 27/6/2022, DJe de 1º/7/2022 - sem destaque no original)

Na espécie, em cumprimento à decisão proferida por esta Corte, determinando o rejugamento do agravo de instrumento interposto pela JOÃO FORTES, o TJRJ manteve o provimento do recurso, com o restabelecimento da decisão do Juízo singular que havia determinado a expedição de mandado de desocupação voluntária do imóvel, no prazo de 60 dias, e, em consequência, negou provimento ao agravo interno manifestado pela devedora, ora recorrente.

No que se refere, especificamente, ao conhecimento prévio da devedora fiduciante a respeito da data do leilão, com base nos elementos fáticos e nas provas dos autos, o Colegiado estadual assim se pronunciou:

No caso, em 18/4/2013 foi celebrado entre as partes um contrato de compra e venda com alienação fiduciária, objetivando a compra do apartamento 403, bloco 03, do empreendimento denominado "Le Quartier Residences" (descrito e caracterizado na matrícula nº 343.342 do 9º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro). Esse contrato foi levado a registro imobiliário (R-12 e R-13), a fim de constituir a propriedade fiduciária em favor da agravante (art. 23 da Lei 9.514/97), conforme certidão de ônus reais de fls. 09 (índice 00002).

[...]

Ocorre que a ré não cumpriu o avençado, estando inadimplente desde 5/5/2013. Em razão disso, com base no art. 26, § 1º, da Lei 9.514/97, a agravante promoveu a sua regular intimação a fim de purgar a mora no prazo de 15 dias (fls. 54/73 – índice 000054 – proc. Originário 0019713-47.2019.8.19.0209).

Entretanto, como não houve o pagamento de qualquer valor, a João Fortes Engenharia realizou o pagamento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), registrando a consolidação da propriedade do imóvel em seu nome, credora/fiduciária, em cumprimento ao artigo 26, § 7º, da Lei nº 9.514/97, fato certificado pelo 9º Ofício de Registro de Imóveis (fls. 75/82 – índice 000075 – proc. Originário 0019713-47.2019.8.19.0209).

Cabe aqui um parêntese para expressa manifestação acerca do cerne do retorno do agravo de instrumento a este Tribunal, ou seja, a apreciação acerca da legalidade da intimação da ré sobre a realização do leilão, com análise sobre a sua inequívoca ciência da data de realização do leilão.

No caso, foram realizadas três tentativas de intimação pessoal da ré, emitidas para o endereço por ela fornecido no contrato, sendo o aviso de recebimento assinado por terceira pessoa na derradeira tentativa (fls. 128/131), sendo que as tentativas frustradas de intimação ensejaram a intimação da ré por edital.

Note-se que a ré impugna o recebimento da intimação por terceiro, não se podendo olvidar, contudo, que o fato de as intimações sobre as datas dos leilões terem sido encaminhadas por telegrama para a ré no endereço que consta no contrato é incontroverso, eis que a ré não controverte que reside no endereço destinatário, apenas alega que não foi ela quem ali recebeu a correspondência, tendo a correspondência sido recebida por terceiro, sem ressalvas.

Acresça-se que após o envio da intimação por correio à ré, também foi realizada a intimação por edital para ciência do leilão (fls. 534), inexistindo, portanto, qualquer nulidade no procedimento de consolidação, eis que a ré foi devidamente intimada através do edital publicado no jornal Valor Econômico, após o recebimento do AR por terceira pessoa no endereço constante do contrato.

Destarte, exsurge do conjunto probatório a convicção de que a ré tinha ciência inequívoca das datas do leilão, mormente em se considerando a entrega da intimação em sua residência, recebida sem ressalvas no local por terceira pessoa em razão da sua reiterada ausência, e considerando, ainda, a publicação do edital de intimação das referidas datas em jornal de ampla circulação (e-STJ, fls. 608/609 - destaques no original).

Verifica-se da leitura dos trechos do acórdão recorrido que, no caso, tendo sido reconhecida a ciência inequívoca da devedora sobre a data do leilão extrajudicial, mediante o envio de três notificações para o endereço informado no contrato, além de publicação por edital, a revisão dessa conclusão exigiria, necessariamente, o

revolvimento do acervo fático-probatório da causa, o que não se admite em âmbito de recurso especial, ante o óbice da Súmula n. 7 do STJ.

A título ilustrativo, confirmam-se os seguintes precedentes:

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. INTIMAÇÃO PESSOAL FRUSTRADA. NOTIFICAÇÃO POR EDITAL. RECURSO NÃO CONHECIDO.

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial fundamentado no art. 105, inciso III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal, em ação de conhecimento, no contexto de consolidação de propriedade fiduciária e subsequente envio de imóvel a leilão extrajudicial.

2. O acórdão recorrido concluiu pela regularidade das notificações extrajudiciais enviadas ao endereço registrado no contrato firmado pelas partes, que, por estarem em local incerto e não sabido, levaram à publicação de notificação editalícia, conforme autoriza o art. 26, § 4º, da Lei nº 9.514/1997.

3. A jurisprudência do STJ define que, no contrato de alienação fiduciária de bem imóvel, regido pela Lei nº 9.514/1997, é necessária a intimação pessoal do devedor quanto à data da realização do leilão extrajudicial, sendo porém válida a notificação por edital quando esgotados os meios disponíveis para a notificação pessoal. Incidência, no ponto, da Súmula n. 83 do STJ.

4. O acórdão recorrido concluiu que as notificações extrajudiciais foram enviadas aos endereços referidos no contrato firmado pelas partes e que, diante da frustração das tentativas de intimação pessoal, a notificação por edital foi regular. Rever o tema, para eventualmente concluir pela irregularidade de alguma notificação, demandaria o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, o que é vedado em recurso especial pela Súmula nº 7 do STJ.

5. A incidência da Súmula nº 7 do STJ também impede o conhecimento do recurso especial pela alínea "c" do art. 105, inciso III, da Constituição Federal, em razão da ausência de identidade fática entre os acórdãos recorrido e paradigma.

6. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.

(AREsp nº 2.111.102/DF, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, Quarta Turma, j. em 16/12/2025, DJEN de 19/12/2025 - sem destaque no original)

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. REINTEGRAÇÃO DE POSSE. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. INTIMAÇÃO PESSOAL DO DEVEDOR. NECESSIDADE. INTIMAÇÃO POR EDITAL. POSSIBILIDADE. ESGOTAMENTO DOS MEIOS PARA ENCONTRAR O MUTUÁRIO. PRECEDENTES. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO.

1. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é assente no sentido de que, no contrato de alienação fiduciária de bem imóvel, regido pela Lei n. 9.514/1997, é necessária a intimação pessoal do devedor acerca da data da realização do leilão extrajudicial, sendo válida a notificação por edital quando esgotados os meios para a notificação pessoal.

2. Na presente hipótese, segundo informado pela instância ordinária, soberana na análise do conjunto fático-probatório dos autos, a notificação extrajudicial foi enviada ao endereço informado pelo ora agravante no contrato, contudo não foi exitosa em razão de mudança de endereço. Assinalou que, em virtude de infrutíferas tentativas de localização do devedor, procedeu-se com a intimação por edital,

conforme a exigência da lei, tendo sido demonstrada nos autos a ciência inequívoca que o bem seria leiloado em outubro de 2019.

3. De acordo com a orientação do Superior Tribunal de Justiça, reverter a conclusão do colegiado estadual que atestou a ciência inequívoca da parte devedora da data do leilão extrajudicial, para acolher a pretensão recursal, demandaria o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, o que é vedado ante a natureza excepcional da via eleita, consoante enunciado da Súmula n. 7 do Superior Tribunal de Justiça.

4. Agravo interno improvido.

(AgInt nos EDcl no AREsp nº 2.271.962/MT, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Terceira Turma, j. em 19/6/2023, DJe de 21/6/2023 - sem destaque no original)

Nessas condições, **NÃO CONHEÇO** do recurso especial.

É o voto.

Por oportuno, previno que a interposição de recurso contra esta decisão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar condenação nos termos do art. 1.026, § 2º, do CPC.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

REsp 1.936.269 / RJ
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2021/0132689-3

Número de Origem:

00610575320198190000 202025105758 610575320198190000

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

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : FABIANA BURICHE DOS SANTOS

ADVOGADOS : JOCELINO LOPES PEREIRA - RJ092334

GIL ROGER TRINDADE LESSA - RJ212146

RECORRIDO : JOAO FORTES ENGENHARIA S A

ADVOGADOS : FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915

TATIANA FERREIRA GASPARINI - RJ112455

DAYANE BRANDÃO DIAS - RJ205920

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - POSSE - IMISSÃO

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 06/08/2026 a 12/08/2026, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Nancy Andrigli, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 12 de agosto de 2026