SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1987417 - SP (2022/0051352-7)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
RECORRENTE	:	RENAN TRUJILLO GERONIMO
ADVOGADO	:	ROBSON GERALDO COSTA E OUTRO(S) - SP237928
RECORRIDO	:	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADO	:	ANDRÉ LUIZ VIEIRA E OUTRO(S) - SP241878

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. CONTRATOS. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. NOTIFICAÇÃO. LEILÃO. REEXAME DE PROVAS. INVIABILIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ.
1. A reforma do julgado demandaria o reexame do contexto fático-probatório, procedimento vedado na estreita via do recurso especial, a teor da Súmula nº 7/STJ.
2. 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 03/12/2025 a 09/12/2025, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Daniela Teixeira e Humberto Martins votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Não participou do julgamento a Sra. Ministra Nancy Andrighi.

Brasília, 14 de dezembro de 2025.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator

Documento eletrônico VDA53011004 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 14/12/2025 21:33:13
Publicação no DJEN/CNJ de 18/12/2025. Código de Controle do Documento: 1ff4fd72-b98d-44aa-bb89-78f79aa57fb0

RECURSO ESPECIAL Nº 1987417 - SP (2022/0051352-7)

RELATOR	:	**MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
RECORRENTE	:	RENAN TRUJILLO GERONIMO
ADVOGADO	:	ROBSON GERALDO COSTA E OUTRO(S) - SP237928
RECORRIDO	:	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADO	:	ANDRÉ LUIZ VIEIRA E OUTRO(S) - SP241878

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. CONTRATOS. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. NOTIFICAÇÃO. LEILÃO. REEXAME DE PROVAS. INVIABILIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ.
1. A reforma do julgado demandaria o reexame do contexto fático-probatório, procedimento vedado na estreita via do recurso especial, a teor da Súmula nº 7/STJ.
2. Recurso especial não conhecido.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por RENAN TRUJILLO GERONIMO, com fundamento no art. 105, inciso III, "a" e "c", da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 3ª REGIÃO, assim ementado:

> *"CIVIL. PROCESSO CIVIL. CONTRATOS. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. INTIMAÇÃO PARA PURGAR MORA POR CARTÓRIO. DESNECESSIDADE DE INTIMAÇÃO PESSOAL DA DATA DO LEILÃO. APELAÇÃO IMPROVIDA.*
> *I - As razões pelas quais se considera regular a consolidação da propriedade pelo rito da Lei 9.514/97 são semelhantes àquelas que fundamentam a regularidade da execução extrajudicial pelo Decreto-lei 70/66. Ademais, o artigo 39, I da Lei 9.514/97 faz expressa referência aos artigos 29 a 41 do Decreto-lei 70/66, com a ressalva de que a posição do mutuário na alienação fiduciária em garantia é mais precária que na hipoteca. Por essa razão, no âmbito do SFH e do SFI, as discussões em torno da execução extrajudicial pelos referidos diplomas legais se confundem.*
> *II - Ainda que respeitável a tese da inconstitucionalidade do rito previsto pelo Decreto-lei 70/66, salvo em casos limites, a presunção é de constitucionalidade das normas integrantes do ordenamento jurídico. O procedimento próprio previsto pelo decreto-lei em questão garante ao devedor a defesa de seus interesses ao prever a notificação para a purgação da mora (artigo 31, § 1º), não sendo incomum, mesmo nessa fase, que o credor proceda à renegociação das dívidas de seus mutuários, ainda que não tenha o dever de assim proceder. No mesmo sentido é o artigo 26, caput e §§ 1º, 2º e 3º da Lei 9.514/97.*
> *III - Em razão disso, entendo que o referido decreto-lei é compatível com as normas constitucionais que tratam do devido processo legal. Ademais, a matéria é objeto de ampla e pacífica jurisprudência nesta Corte, em*

Documento eletrônico VDA52219336 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 11/11/2025 19:57:18
Código de Controle do Documento: 0896996c-f8f6-430e-be96-69a59ccdb1af

consonância com o entendimento ainda dominante no Supremo Tribunal Federal, segundo o qual o Decreto-lei nº. 70/66 foi recepcionado pela Constituição Federal de 1988.
IV - A exigência de intimação pessoal se restringe ao momento de purgação da mora, não se aplicando às demais fases do procedimento. Mesmo nesta hipótese, quando o devedor se encontrar em lugar incerto ou não sabido, é possível a notificação por edital, nos termos do artigo 31, § 2º do Decreto-lei 70/66 e artigo 26, § 4º da Lei 9.514/97. Desde a aprovação da Lei 13.465/17, se houver suspeita motivada de ocultação, há ainda a possibilidade de intimação por hora certa por meio de qualquer pessoa da família ou, em sua falta, qualquer vizinho ou funcionário da portaria (art. 26, § 3º-A e § 3º-B da Lei 9.514/97).
V - A partir da mesma Lei 13.465/17, quanto às datas, horários e locais de realização dos leilões, há apenas previsão de comunicação do devedor por meio do envio de correspondência aos endereços constantes do contrato e mensagem por endereço eletrônico (art. 27, § 2º-A da Lei 9.514/97), não se cogitando da necessidade de intimação pessoal.
VI- É de se salientar que o pedido de suspensão ou anulação de atos relativos ao procedimento de execução extrajudicial com base em irregularidades procedimentais deve ser acompanhado da demonstração cabal pelo devedor de que foi frustrada a sua intenção de exercer o direito de preferência, de quitar a dívida ou de purgar a mora, a qual permitiria o prosseguimento regular da relação obrigacional.
VII - No tocante ao direito de purgar a mora posteriormente à consolidação da propriedade fiduciária em nome do credor, o STJ tem entendimento de que, mediante previsão do art. 39 da Lei 9.514/97, é aplicável o art. 34 do Decreto-Lei 70/66, de modo de que é possível a purgação até a realização do último leilão, data da arrematação. Com a edição da Lei 13.465/2017, o art. 39, II, da Lei 9.514/97 restou alterado, de modo que as disposições dos art. 29 a 41 do Decreto-lei 70/66 passaram a ser aplicáveis "exclusivamente aos procedimentos de execução de créditos garantidos por hipoteca". Diante da alteração legal, esta Primeira Turma adota o entendimento de que o novo dispositivo se aplica tão somente aos contratos que tiveram a consolidação da propriedade fiduciária já sob a égide desta lei.
VIII - No caso dos autos, restou comprovada a intimação pessoal para a purgação da mora, a notificação acerca das datas dos leilões encaminhada para o endereço que consta no contrato e para o endereço de domicílio e a publicação de Edital de 1º e 2º Leilão Público de Venda de Imóveis. O registro da consolidação da propriedade deu-se em 18/10/2018 depois do início da vigência da Lei 13.465/17 em 06/09/2017. Desta forma, a parte Autora não tem direito a purgar a mora antes da arrematação do imóvel, mas somente exercer direito de preferência, nos termos anteriormente referidos.
IX - Apelação improvida." (e-STJ fls. 404-405)

Nas razões do recurso especial (e-STJ fls. 425-443), a parte recorrente alega, além de divergência jurisprudencial, violação dos seguintes dispositivos com as respectivas teses:

(i) art. 27, § 2º-A, da Lei nº 9.514/1997 — porque seria obrigatória a comunicação ao devedor das datas, horários e locais dos leilões, por correspondência aos endereços do contrato, inclusive eletrônico, o que não teria ocorrido no caso; e

(ii) art. 34 do Decreto-Lei nº 70/1966 — pois é lícito ao devedor, a qualquer momento, até a assinatura do auto de arrematação, purgar a mora, direito que teria sido obstado pela ausência de intimação pessoal das datas dos leilões.

A contraminuta foi apresentada (e-STJ fls. 470-475).

É o relatório.

VOTO

Documento eletrônico VDA52219336 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 11/11/2025 19:57:18
Código de Controle do Documento: 0896996c-f8f6-430e-be96-69a59ccdb1af

O recurso não merece prosperar.

Não se desconhece a orientação desta Corte no sentido de ser necessária a intimação pessoal do devedor acerca da data da realização do leilão extrajudicial, nos contratos de alienação fiduciária regidos pela Lei nº 9.514/97, consoante se observa dos seguintes precedentes:

> *"PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO ANULATÓRIA DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL. INTIMAÇÃO PESSOAL DO DEVEDOR COMPROVADA. APLICAÇÃO DA SÚMULA N. 83 DO STJ. CIÊNCIA INEQUÍVOCA CONFIGURADA. REVISÃO DO ACERVO FÁTICO-PROBATÓRIO. IMPOSSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 7 DO STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE, MAS, NESSA EXTENSÃO, NÃO PROVIDO.*
> *1.* ***O entendimento desta Corte Superior consolidou-se no sentido de ser necessária a intimação pessoal do devedor acerca da data da realização do leilão extrajudicial.*** *Incidência da Súmula n. 83 do STJ.*
> *2. De igual forma, a orientação firmada nesta Corte Superior entende que não se decreta a nulidade do leilão, por ausência de intimação pessoal, se ficar demonstrada a ciência inequívoca da parte interessada.*
> *3. A alteração das conclusões do acórdão recorrido exige reapreciação do acervo fático-probatório da demanda, o que faz incidir o óbice da Súmula n. 7 do STJ.*
> *4. Agravo conhecido para conhecer em parte do recurso especial, mas, nessa extensão, negar-lhe provimento".*
> (AREsp n. 2.860.665/RO, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 14/4/2025, DJEN de 23/4/2025 - grifou-se.)

> *"PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO ANULATÓRIA DE CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE, DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL E DE ARREMATAÇÃO. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. INTIMAÇÃO PRÉVIA DO DEVEDOR. NECESSIDADE. CIÊNCIA INEQUÍVOCA DA DATA DO LEILÃO EXTRAJUDICIAL. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ.*
> *1. Ação anulatória de consolidação de propriedade, de leilão extrajudicial e de arrematação.*
> *2.* ***Nos contratos de alienação fiduciária regidos pela Lei nº 9.514/97, ainda que realizada a regular notificação do devedor para a purgação da mora, é indispensável a sua renovação por ocasião da alienação em hasta extrajudicial.*** *Precedentes.*
> *3. É firme a jurisprudência desta Corte no sentido de que não se decreta a nulidade do leilão, por ausência de intimação pessoal, se ficar demonstrada a ciência inequívoca da parte.*
> *4. O reexame de fatos e provas em recurso especial é inadmissível.*
> *5. Reconsiderada a decisão de e-STJ fls. 753/756. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, não provido".*
> (AgInt no REsp n. 2.168.410/RJ, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 24/3/2025, DJEN de 27/3/2025 - grifou-se.)

> *"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL. LEI Nº 9.514/1997. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE COISA IMÓVEL. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. DEVEDOR FIDUCIANTE. NOTIFICAÇÃO PESSOAL. CIÊNCIA INEQUÍVOCA. AUSÊNCIA. REVISÃO. SÚMULA Nº 7/STJ. HONORÁRIOS SUCUMBENCIAIS. EQUIDADE. FIXAÇÃO. NÃO CABIMENTO. VALOR ATRIBUÍDO À CAUSA. ART. 85, § 2º, DO CPC. REGRA GERAL.*
> *1.* ***A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é firme no tocante à necessidade de intimação pessoal do devedor acerca da data da realização do leilão extrajudicial, entendimento que se aplica aos contratos regidos pela Lei nº 9.514/1997.***

Documento eletrônico VDA52219336 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 11/11/2025 19:57:18
Código de Controle do Documento: 0896996c-f8f6-430e-be96-69a59ccdb1af

2. No caso concreto, rever a conclusão do tribunal de origem, que atestou a falta de intimação da parte devedora na data do leilão do imóvel demandaria o reexame de matéria fática, atraindo o óbice da Súmula nº 7/STJ.
3. Nos termos da jurisprudência desta Corte, apenas se admite arbitramento de honorários por equidade quando, havendo ou não condenação (a) o proveito econômico obtido pelo vencedor for inestimável ou irrisório ou (b) o valor da causa for muito baixo.
4. Agravo interno não provido".
(AgInt no REsp n. 2.029.859/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 2/10/2023, DJe de 6/10/2023 - grifou-se.)

Ocorre que, no caso em apreço, o Tribunal de origem, à luz da prova dos autos, concluiu que:

"(...)
No caso dos autos, restou comprovada a intimação pessoal para a purgação da mora (ID 163134190), a notificação acerca das datas dos leilões encaminhada para o endereço que consta no contrato e para o endereço de domicílio (ID 163134184 e ID 163134183) e a publicação de Edital de 1º e 2º Leilão Público de Venda de Imóveis (ID 163133830 e 163133831).
O registro da consolidação da propriedade deu-se em 18/10/2018 (ID 163134186) depois do início da vigência da Lei 13.465/17 em 06/09/2017. Desta forma, a parte Autora não tem direito a purgar a mora antes da arrematação do imóvel, mas somente exercer direito de preferência, nos termos anteriormente referidos" (e-STJ fl. 403).

Rever tais conclusões demandaria o reexame de matéria fático-probatória, procedimento inviável em recurso especial, nos termos da Súmula nº 7 do Superior Tribunal de Justiça: "*A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial*".

Registre-se, ademais, que, também conforme firme jurisprudência deste Tribunal Superior, a necessidade do reexame da matéria fática impede a admissão do recurso especial tanto pela alínea "a" quanto pela alínea "c" do permissivo constitucional.

Nesse sentido:

"Recurso Especial. Civil. Responsabilidade civil. Cirurgião e anestesiologista. Recurso com fundamento nas alíneas 'a' e 'c' do art. 105, III, da CF. Reexame fático-probatório. Súmula 07/STJ. Incidência.
(...)
- O reexame do conjunto fático-probatório da causa obsta a admissão do recurso especial tanto pela alínea 'a', quanto pela 'c' do permissivo constitucional.
Recurso especial não conhecido".
(REsp 765.505/SC, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 07/03/2006, DJ 20/03/2006)

Ante o exposto, não conheço do recurso especial.

Na origem, os honorários sucumbenciais foram fixados em 11% (onze por cento) sobre o valor da causa, os quais devem ser majorados para o patamar de 12% (doze por cento), nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, observado o benefício da gratuidade da justiça, se for o caso.

É o voto.

Documento eletrônico VDA52219336 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 11/11/2025 19:57:18
Código de Controle do Documento: 0896996c-f8f6-430e-be96-69a59ccdb1af

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

REsp 1.987.417 / SP

Número Registro: 2022/0051352-7 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
50024633720204036100

Sessão Virtual de 03/12/2025 a 09/12/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	:	RENAN TRUJILLO GERONIMO
ADVOGADO	:	ROBSON GERALDO COSTA E OUTRO(S) - SP237928
RECORRIDO	:	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADO	:	ANDRÉ LUIZ VIEIRA E OUTRO(S) - SP241878

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

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 03/12/2025 a 09/12/2025, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Daniela Teixeira e Humberto Martins votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins. Não participou do julgamento a Sra. Ministra Nancy Andrighi.

Documento eletrônico VDA52997285 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 10/12/2025 00:58:16
Código de Controle do Documento: 1572fbff-9a63-4095-9ff9-73904d5d318b

Brasília, 09 de dezembro de 2025

Documento eletrônico VDA52997285 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 10/12/2025 00:58:16
Código de Controle do Documento: 1572fbff-9a63-4095-9ff9-73904d5d318b