



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2396407 - MT (2023/0221361-1)

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
AGRAVANTE : H.M.C. - HOSPITAL E MATERNIDADE CLINICA DA CRIANCA LTDA
AGRAVANTE : LUSANDIRA LAMENHA CAVALCANTE DI ANNIBALLI
AGRAVANTE : JOSE CARLOS DI ANNIBALLI
ADVOGADOS : LUIZ MARIANO BRIDI - MT0026190
ROBERTO ANTONIO BUSATO - PR007680
LEDI FIGUEIREDO BRIDI - MT009413
AGRAVADO : COOPERATIVA DE CREDITO DOS MEDICOS, PROFISSIONAIS DA SAUDE E EMPRESARIOS DE MATO GROSSO
ADVOGADOS : ALESSANDRO TARCÍSIO ALMEIDA DA SILVA - MT004677
PEDRO SYLVIO SANO LITVAY - MT007042
MIKAEL AGUIRRE CAVALCANTI - MT009247
LUIZ AUGUSTO MALHEIROS ABREU CAVALCANTI - MT018806
AGRAVADO : MEDICOS ASSOCIADOS SOCIEDADE MEDICA LTDA
ADVOGADOS : FRANCISMAR SANCHES LOPES - MT001708B
LUCIANO DE SALES - MT005911B
PATRICIA ELISA VIEIRA BRITO - MT010304
DANIEL VIEIRA GONÇALVES - MT030304

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO ANULATÓRIA DE CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE E LEILÃO EXTRAJUDICIAL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial por ausência de violação do art. 489, § 1º, IV, do CPC e por incidência da Súmula n. 7 do STJ, em demanda anulatória de consolidação de propriedade e leilão extrajudicial.

2. O acórdão recorrido, em apelação, inicialmente anulou o leilão por comunicação apenas por *e-mail*, com base no art. 27, § 2º-A, da Lei n. 9.514/1997. Nos embargos de declaração, com efeitos infringentes, reconheceu a regularidade da intimação para purga da mora, afastou nulidades dos editais e rejeitou o cerceamento de defesa, mantendo a higidez do procedimento.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

3. Há cinco questões em discussão: (i) saber se houve cerceamento de defesa pelo indeferimento de prova testemunhal necessária para demonstrar a falsidade da certidão cartorária (art. 369 do CPC); (ii) saber se houve negativa de prestação jurisdicional por ausência de enfrentamento de argumentos relevantes (art. 489, § 1º, IV, do CPC); (iii) saber se a intimação para purga da mora foi irregular por ausência de intimação pessoal e por suposta falsidade da recusa certificada (art. 26, § 3º-A, da Lei n. 9.514/1997); (iv) saber se, por se tratar de leilão híbrido, era obrigatória a ampla divulgação com publicação local e especificação da modalidade (arts. 884, I e II, e 887, §§ 2º e 5º, do CPC); e (v) saber se o edital é nulo por ausência de descrição de características e benfeitorias (art. 886, I, do CPC).

III. RAZÕES DE DECIDIR

4. Não há negativa de prestação jurisdicional: o Tribunal enfrentou, de forma suficiente, as teses sobre divulgação dos editais, não aplicação das regras do CPC ao leilão extrajudicial da Lei n. 9.514/1997 e suficiência das informações dos editais.

5. Não houve cerceamento de defesa: a prova testemunhal era prescindível diante da certidão do oficial, dotada de fé pública (Lei n. 8.935/1994, art. 1º), e do conjunto probatório, inexistindo fatos concretos a infirmá-la. A intimação para purga da mora foi regular, com certificação de recusa e comunicações aos endereços contratuais, conforme o art. 27, § 2º-A, da Lei n. 9.514/1997.

6. As regras dos arts. 884, 886 e 887 do CPC não se aplicam ao leilão extrajudicial da Lei n. 9.514/1997, que não exige publicação em jornal local nem requisitos do edital próprios do processo judicial. Os editais continham informações essenciais. A Súmula n. 7 do STJ obsta o reexame do conjunto fático-probatório.

IV. DISPOSITIVO E TESE

7. Agravo em recurso especial desprovido.

Tese de julgamento: “1. A Súmula n. 7 do STJ impede o reexame das conclusões do tribunal de origem sobre a regularidade da intimação para purga da mora, a suficiência das informações dos editais e a prescindibilidade da prova testemunhal. 2. As regras dos arts. 884, 886 e 887 do CPC não se aplicam ao leilão extrajudicial regido pela Lei n. 9.514/1997, que remete ao contrato a disciplina dos procedimentos e exige apenas a comunicação aos endereços contratuais (art. 27, § 2º-A)”.

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 369, 489, § 1º, IV, 884, I e II, 886, I, 887, §§ 2º e 5º, 370, 371, 85, § 11, e 98, § 3º; Lei n. 9.514/1997, arts. 26, § 3º-A, 26, §§ 1º e 7º, 27, § 2º-A; Lei n. 8.935/1994, art. 1º.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmula n. 7; STJ, AgInt no REsp n. 2.195.116/RJ, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 12/5/2025.

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 11/11/2025 a 17/11/2025, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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, 18 de novembro de 2025.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2396407 - MT (2023/0221361-1)

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
AGRAVANTE : H.M.C. - HOSPITAL E MATERNIDADE CLINICA DA CRIANCA LTDA
AGRAVANTE : LUSANDIRA LAMENHA CAVALCANTE DI ANNIBALLI
AGRAVANTE : JOSE CARLOS DI ANNIBALLI
ADVOGADOS : LUIZ MARIANO BRIDI - MT0026190
ROBERTO ANTONIO BUSATO - PR007680
LEDI FIGUEIREDO BRIDI - MT009413
AGRAVADO : COOPERATIVA DE CREDITO DOS MEDICOS, PROFISSIONAIS DA SAUDE E EMPRESARIOS DE MATO GROSSO
ADVOGADOS : ALESSANDRO TARCÍSIO ALMEIDA DA SILVA - MT004677
PEDRO SYLVIO SANO LITVAY - MT007042
MIKAEL AGUIRRE CAVALCANTI - MT009247
LUIZ AUGUSTO MALHEIROS ABREU CAVALCANTI - MT018806
AGRAVADO : MEDICOS ASSOCIADOS SOCIEDADE MEDICA LTDA
ADVOGADOS : FRANCISMAR SANCHES LOPES - MT001708B
LUCIANO DE SALES - MT005911B
PATRICIA ELISA VIEIRA BRITO - MT010304
DANIEL VIEIRA GONÇALVES - MT030304

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO ANULATÓRIA DE CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE E LEILÃO EXTRAJUDICIAL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial por ausência de violação do art. 489, § 1º, IV, do CPC e por incidência da Súmula n. 7 do STJ, em demanda anulatória de consolidação de propriedade e leilão extrajudicial.

2. O acórdão recorrido, em apelação, inicialmente anulou o leilão por comunicação apenas por *e-mail*, com base no art. 27, § 2º-A, da Lei n. 9.514/1997. Nos embargos de declaração, com efeitos infringentes, reconheceu a regularidade da intimação para purga da mora, afastou nulidades dos editais e rejeitou o cerceamento de defesa, mantendo a higidez do procedimento.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

3. Há cinco questões em discussão: (i) saber se houve cerceamento de defesa pelo indeferimento de prova testemunhal necessária para demonstrar a falsidade da certidão cartorária (art. 369 do CPC); (ii) saber se houve negativa de prestação jurisdicional por ausência de enfrentamento de argumentos relevantes (art. 489, § 1º, IV, do CPC); (iii) saber se a intimação para purga da mora foi irregular por ausência de intimação pessoal e por suposta falsidade da recusa certificada (art. 26, § 3º-A, da Lei n. 9.514/1997); (iv) saber se, por se tratar de leilão híbrido, era obrigatória a ampla divulgação com publicação local e especificação da modalidade (arts. 884, I e II, e 887, §§ 2º e 5º, do CPC); e (v) saber se o edital é nulo por ausência de descrição de características e benfeitorias (art. 886, I, do CPC).

III. RAZÕES DE DECIDIR

4. Não há negativa de prestação jurisdicional: o Tribunal enfrentou, de forma suficiente, as teses sobre divulgação dos editais, não aplicação das regras do CPC ao leilão extrajudicial da Lei n. 9.514/1997 e suficiência das informações dos editais.

5. Não houve cerceamento de defesa: a prova testemunhal era prescindível diante da certidão do oficial, dotada de fé pública (Lei n. 8.935/1994, art. 1º), e do conjunto probatório, inexistindo fatos concretos a infirmá-la. A intimação para purga da mora foi regular, com certificação de recusa e comunicações aos endereços contratuais, conforme o art. 27, § 2º-A, da Lei n. 9.514/1997.

6. As regras dos arts. 884, 886 e 887 do CPC não se aplicam ao leilão extrajudicial da Lei n. 9.514/1997, que não exige publicação em jornal local nem requisitos do edital próprios do processo judicial. Os editais continham informações essenciais. A Súmula n. 7 do STJ obsta o reexame do conjunto fático-probatório.

IV. DISPOSITIVO E TESE

7. Agravo em recurso especial desprovido.

Tese de julgamento: “1. A Súmula n. 7 do STJ impede o reexame das conclusões do tribunal de origem sobre a regularidade da intimação para purga da mora, a suficiência das informações dos editais e a prescindibilidade da prova testemunhal. 2. As regras dos arts. 884, 886 e 887 do CPC não se aplicam ao leilão extrajudicial regido pela Lei n. 9.514/1997, que remete ao contrato a disciplina dos procedimentos e exige apenas a comunicação aos endereços contratuais (art. 27, § 2º-A)”.

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 369, 489, § 1º, IV, 884, I e II, 886, I, 887, §§ 2º e 5º, 370, 371, 85, § 11, e 98, § 3º; Lei n. 9.514/1997, arts. 26, § 3º-A, 26, §§ 1º e 7º, 27, § 2º-A; Lei n. 8.935/1994, art. 1º.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmula n. 7; STJ, AgInt no REsp n. 2.195.116/RJ, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 12/5/2025.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por JOSÉ CARLOS DI ANNIBALLI e OUTROS contra a decisão que inadmitiu o recurso especial com fundamento na ausência de violação do art. 489, § 1º, IV, do CPC; e na incidência das Súmulas n. 7 e 83 do STJ.

Alegam os agravantes que os pressupostos de admissibilidade do recurso especial foram atendidos.

Contraminuta de MÉDICOS ASSOCIADOS SOCIEDADE MÉDICA às fls. 2.645-2.650.

Contraminuta de COOPERATIVA DE CRÉDITO DOS MÉDICOS, PROFISSIONAIS DA SAÚDE E EMPRESÁRIOS DE MATO GROSSO às 2.651-2.658.

O recurso especial foi interposto com fundamento no art. 105, III, *a*, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso em apelação cível nos autos de ação anulatória de consolidação de propriedade e leilão extrajudicial.

O julgado foi assim ementado (fl. 2.348):

APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO ANULATÓRIA DE CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE E LEILÃO EXTRAJUDICIAL – AUSÊNCIA DE NOTIFICAÇÃO ACERCA DA REALIZAÇÃO DOS LEILÕES – COMUNICAÇÃO ENVIADA APENAS POR E-MAIL – INVALIDADE – INTELIGÊNCIA DO ART. 27, §2º-A, LEI N. 9.514/97 - ATO EXPROPRIATÓRIO ANULADO – SENTENÇA

REFORMADA – RECURSO PROVIDO. A norma insculpida no artigo 27, §2º-A, da Lei nº 9.514/2017, determinou, expressamente, que a respectiva notificação deve ser realizada, mediante correspondência dirigida ao endereço constante do contrato, inclusive ao endereço eletrônico. De modo algum, o referido dispositivo legal deixa margem para a interpretação restritiva, no sentido de que a notificação de que trata o texto normativo, poderia ser efetivada apenas mediante correspondência eletrônica, mas também por meio desta. Nessa perspectiva, para a validade na notificação, acerca da realização dos leilões, e consequentemente, do próprio ato expropriatório, além da notificação encaminhada via e-mail, mister se faz a comprovação de que a notificação também foi enviada e entregue no endereço do contrato, o que inocorreu, circunstância que conduz à invalidade do leilão extrajudicial.

Os embargos de declaração opostos foram decididos nestes termos (fls. 2.443-2.444):

RECURSOS DE EMBARGOS DE DECLARAÇÃO – AÇÃO ANULATÓRIA DE CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE E LEILÃO EXTRAJUDICIAL – PROVIMENTO DO RECURSO COM BASE EM PREMISSA EQUIVICADA – INTIMAÇÃO PARA PURGAÇÃO DA MORA REALIZADA - ERRO DE FATO CONFIGURADO - ATO EXPROPRIATÓRIO ANULADO – INVIBILIDADE – ATRIBUIÇÃO DE EFEITOS INFRINGENTES - NECESSIDADE – PRIMEIRO RECURSO PROVIDO – SEGUNDO RECURSO PREJUDICADO.

1. O recurso de embargos de declaração é a ferramenta processual ofertada às partes para impugnar decisão judicial contraditória, obscura, omissa ou com erro material (artigo 1.022 do CPC), no sentido de aclará-la e integrá-la a realidade dos autos, evitando que pontos nucleares para o deslinde da controvérsia resem negligenciados.

2. Conquanto a presunção de veracidade atribuída ao ato do serventuário seja dotada de caráter relativo, não basta a simples alegação de falsidade imotivada da parte para desencadear a realização de atos instrutórios e diligências inócuas, prevalecendo, em casos tais, a fé pública do oficial.

3. Estando devidamente certificada, pelo oficial do cartório, a recusa do devedor fiduciário em receber a notificação extrajudicial para purgar a mora, deve ele arcar com as consequências do ato.

4. A norma insculpida na Lei nº 9.514/97 não especifica os procedimentos a serem observados para a realização dos leilões, reservando ao contrato a regulação modo em que se dará a venda dos imóveis em hasta pública

5. Se o contrato não estipula a obrigatoriedade da publicação dos editais dos leilões em jornal de circulação no local de situação dos imóveis, é inviável a exigência.

6. Ainda que se deva reconhecer que o legislador foi omissivo, especificamente no tocante aos procedimentos de leilão extrajudicial de bens no âmbito da Lei nº 9.514/97, a partir da consolidação da propriedade em favor do credor fiduciário, não se mostra crível, nem mesmo por aplicação por analogia, impor para a realização de leilões extrajudiciais, a observância de regras processuais para a publicação de editais, adstritas aos procedimentos judiciais, notadamente pela natureza diversa dos procedimentos (judicial e extrajudicial).

7. A interpretação por analogia espelha um raciocínio baseado em razões de relevante similitude, o que se mostra inexistente na hipótese, já que no procedimento judicial a expropriação do bem, que é do devedor, ocorre somente após a realização do leilão, justificando, portanto, toda solenidade a que circunda o ato, conforme regramento insculpido nos artigos 884 e seguintes do CPC. De outro modo ocorre no procedimento extrajudicial em exame, uma vez que não há expropriação, porquanto o devedor fiduciário figura apenas como fiel depositário do bem, que sempre pertenceu ao credor. Neste caso, com o decurso do prazo de 15 (quinze) dias sem a purgação da mora (art. 26, §§1º e 7º, Lei 9.514/97), o que ocorre é tão somente a restituição do imóvel ao fiduciante, com consolidação da propriedade ao credor, de modo que o leilão público do bem é realizado pelo próprio dono.

8. Não existe nulidade no edital, quando os expedientes publicados registram as informações essenciais acerca dos imóveis leiloados, notadamente a descrição e a caracterização dos imóveis, especificando, inclusive, a existência de construção não averbada, as datas, horários e local dos leilões, condições de pagamento, valor mínimo para alienação no primeiro e segundo leilão, além de contatos para obtenção de informações; atendendo, assim, a finalidade precípua de dar publicidade ao ato.

No recurso especial, a parte aponta violação dos seguintes artigos:

a) 369 do CPC, porque o julgamento antecipado da lide indeferiu prova testemunhal necessária para demonstrar a falsidade da certidão cartorária quanto à intimação da devedora, configurando cerceamento de defesa;

b) 489, § 1º, IV, do CPC, porquanto o acórdão recorrido não enfrentou argumentos relevantes sobre vícios procedimentais, deficiência de informações em editais, realização de leilão fora do local dos bens, garantias do leilão eletrônico e realização dos leilões mesmo com ordem de suspensão, caracterizando negativa de prestação jurisdicional;

c) 26, § 3º-A, da Lei n. 9.514/1997, visto que não houve intimação pessoal da devedora para purgar a mora e a suposta recusa certificada é inverídica, o que impõe a nulidade da intimação e dos atos subsequentes;

d) 884, I e II, e 887, §§ 2º e 5º, do CPC, pois, tratando-se de leilão híbrido, a ampla divulgação exige publicação no local da situação dos imóveis e especificação da modalidade do leilão, o que não ocorreu, maculando a publicidade e a validade do certame;

e) 886, I, do CPC, porque o edital não descreveu as características e benfeitorias dos imóveis, constando, inclusive, informação de construção não averbada, o que compromete a transparência e atratividade do leilão.

Requer o provimento do recurso para que se anule o acórdão ou a sentença por cerceamento de defesa e ausência de fundamentação e se reconheça a nulidade da intimação da devedora e dos atos subsequentes, declarando-se a nulidade dos leilões por irregularidades na divulgação e no edital e determinando-se o retorno dos autos à origem para instrução probatória, com inversão do ônus da sucumbência.

Contrarrazões de COOPERATIVA DE CRÉDITO DOS MÉDICOS, PROFISSIONAIS DA SAÚDE E EMPRESÁRIOS DE MATO GROSSO às fls. 2.544-2.562, em que defende que a parte recorrente não faz jus à gratuidade de justiça.

É o relatório.

VOTO

I - Art. 489, § 1º, IV, do CPC

A parte agravante sustenta que o acórdão recorrido não enfrentou argumentos relevantes sobre vícios procedimentais, deficiência de informações em editais, realização de leilão fora do local dos bens, garantias do leilão eletrônico e

realização dos leilões mesmo com ordem de suspensão, caracterizando negativa de prestação jurisdicional.

Explicita que as omissões consistem em (a) falta de descrição das benfeitorias sobre os imóveis; (b) deficiência de informação nos editais; (c) venda fora do local da situação dos imóveis (art. 884, II); (d) não observância das garantias processuais para leilão eletrônico; e (e) leilões realizados mesmo com ordem de suspensão.

Sobre os pontos alegados como omissos, assim decidiu o Tribunal de origem (fls. 2.452-2.454):

Quanto à alegada inobservância às normas consignadas na Lei Processual, acerca da divulgação dos editais de leilão (arts. 884 e 887, CPC), notadamente quanto à necessidade de publicação em jornal de circulação no local de situação dos bens, melhor sorte não socorre aos autores.

Com efeito, a norma insculpida na Lei nº 9.514/97 não especifica os procedimentos a serem observados para a realização dos leilões, reservando ao contrato a regulação modo em que se dará a venda dos imóveis em hasta pública:

[...]

Por sua vez, consoante se depreende do ajuste (id. 114542954 - Pág. 31), inexistente estipulação acerca da obrigatoriedade da publicação dos editais dos leilões em jornal de circulação no local de situação dos imóveis.

Ora, se a lei especial, que regula as relações fiduciárias de bem imóveis, não faz essa exigência e se o contrato não o faz, não cabe ao Poder Judiciário especificar o local em que devem ser realizadas as publicações dos editais, em casos tais.

Ainda que se deva reconhecer que o legislador foi omissos, especificamente no tocante aos procedimentos de leilão extrajudicial de bens no âmbito da Lei nº 9.514/97, a partir da consolidação da propriedade em favor do credor fiduciário, não se mostra crível, nem mesmo por aplicação por analogia, impor para a realização de leilões extrajudiciais, a observância de regras processuais para a publicação de editais, adstritas aos procedimentos judiciais, como pretendem os autores, notadamente pela natureza diversa dos procedimentos (judicial e extrajudicial).

Com efeito, a interpretação por analogia espelha um raciocínio baseado em razões de relevante similitude, o que se mostra inexistente na hipótese.

Enquanto no procedimento judicial a expropriação do bem, que é do devedor, ocorre somente após a realização do leilão, justificando, portanto, toda solenidade a que circunda o ato, conforme regramento insculpido nos artigos 884 e seguintes do CPC, no procedimento extrajudicial em exame não há expropriação, porquanto o

devedor fiduciário figura apenas como fiel depositário do bem, que sempre pertenceu ao credor.

Neste caso, com o decurso do prazo de 15 (quinze) dias sem a purgação da mora (art. 26, §§1º e 7º, Lei 9.514/97), o que ocorre é tão somente a restituição do imóvel ao fiduciante, com consolidação da propriedade ao credor, de modo que o leilão público do bem é realizado pelo próprio dono.

Como se vê, não há situação de similitude capaz de abonar a incidência da norma processual, na hipótese, como querem os autores.

Assim, não há que se falar em obrigatoriedade da publicação dos editais de leilão em jornal da situação do imóvel, circunstância que impede a proclamação da nulidade pretendida.

Por fim, carece de razão os autores quando alegam a nulidade do edital, por falta de indicação das características dos imóveis e benfeitorias implementadas, também com base no regramento insculpido na lei processual civil, em seu artigo 886, I.

Primeiro, porque, como consignado em linhas atrás, mostra-se incabível a aplicação do regramento processual civil no caso, tendo em vista que o procedimento de leilão extrajudicial de bens, no âmbito da Lei nº 9.514/97, encontra regulamentação na própria lei, que, por sua vez, não define os requisitos obrigatórios do edital.

Além disso, extrai-se que os editais publicados registraram as informações essenciais acerca dos imóveis leiloados, notadamente a descrição e a caracterização dos imóveis, especificando, inclusive, a existência de construção não averbada, as datas, horários e local dos leilões, condições de pagamento, valor mínimo para alienação no primeiro e segundo leilão, além de contatos para obtenção de informações; atendendo, assim, a finalidade precípua de dar publicidade ao ato.

Nesse contexto, não se verifica a propalada nulidade.

Como restou devidamente demonstrado, o procedimento extrajudicial impugnado foi realizado de acordo com a legislação pertinente, não havendo vício ou irregularidade capaz de anulá-lo, circunstância que conduz ao não provimento do apelo

Do trecho citado, verifica-se que o Tribunal não incorreu em omissão, tendo decidido, de forma fundamentada e suficiente, os pontos necessários ao deslinde do feito, não subsistindo razão aos agravantes.

II - Arts. 369, 884, I e II, e 887, §§ 2º e 5º, e 886, I, do CPC e 26, § 3º-A, da Lei n. 9.514/1997

A parte agravante afirma que o Juízo indeferiu prova testemunhal necessária para demonstrar a falsidade da certidão cartorária quanto à intimação da devedora, configurando cerceamento de defesa, tendo julgado antecipadamente o feito.

Defende que, tratando-se de leilão híbrido, a ampla divulgação exige publicação no local da situação dos imóveis e especificação da modalidade do leilão, o que não ocorreu, maculando a publicidade e a validade do certame.

Afirma que o edital não descreveu as características e benfeitorias dos imóveis, constando, inclusive, informação de construção não averbada, o que compromete a transparência e atratividade do leilão.

Destaca que não houve intimação pessoal da devedora para purgar a mora e que a suposta recusa certificada é inverídica, o que impõe a nulidade da intimação e dos atos subsequentes.

Sobre as alegações, assim decidiu o Tribunal de origem no julgamento do recurso de embargos de declaração (fls. 2.447-2.454):

Todavia, com razão os embargantes quando sustentam a higidez do procedimento expropriatório adotado, notadamente quanto à observância do disposto no artigo 27, §2º-A, da Lei nº 9.514/2017, porquanto os devedores foram devidamente comunicados das datas, horários e locais dos leilões, consoante se denota dos ofícios dirigidos aos endereços consignados no contrato, acompanhados dos respectivos avisos de recebimento, colacionados aos ids. 114542955 - Pág. 172/185 (fls. 371/383). Nesse contexto, não há que se falar em nulidade do ato expropriatório, por falta de comunicação dos leilões, circunstância que afasta o provimento da apelação cível, já que este foi o único fundamento alicerçador da reforma da sentença, que culminou com a equivocada procedência do pleito autoral.

[...]

A nulidade da sentença, por cerceamento de defesa, por falta de oportunização da realização da prova testemunhal, não merece acolhida. Como cediço, ao Juiz, enquanto presidente do feito, compete aferir a conveniência da produção de provas, sendo-lhe facultado, inclusive, o indeferimento da diligência quando não verificar, pelo conjunto probatório, elementos que indiquem sua necessidade, a teor do disposto

nos artigos 370 e 371 do CPC [...] Em outras palavras, a produção da prova testemunhal somente deve ser deferida e/ou determinada, quando for necessária para a formação do convencimento do magistrado, cabendo a este indeferir as inúteis para o deslinde da controvérsia. No caso, o julgador entendeu pela prescindibilidade da produção de outras provas, além daquelas já trazidas pelas partes, ante a existência de elementos suficientes para formar seu convencimento. Com efeito, a certidão expedida pelo Oficial Cartorário, profissional do direito detentor de fé pública (art. 1º, Lei nº 8.935/94), noticiando que o devedor fiduciário foi encontrado e que se recusou a receber a notificação da mora, constitui meio de prova suficiente para subsidiar a validade do ato notificatório, especialmente quando corroborado por outros elementos dos autos, dispensando a necessidade da produção de eventual prova oral requerida. Na hipótese específica dos autos, inclusive até este momento processual, a parte autora sequer se dignou a apontar qualquer fato capaz subsidiar sua narrativa ou levantar suspeitas acerca da conduta do oficial cartorário e/ou da veracidade das informações consignadas na certidão por ele exarada. Resumiu-se a alegar que a devedora Luzandira jamais teria sido procurada em sua residência na data informada no documento, e só. Ora, conquanto a presunção de veracidade atribuída ao ato do serventuário seja dotada de caráter relativo, não basta a simples alegação de falsidade imotivada da parte para desencadear a realização de atos instrutórios e diligências inócuas, prevalecendo, em casos tais, a fé pública do oficial. Logo, não há que se falar em cerceamento de defesa.

[...]

Relativamente ao mérito, em que pese o esforço dos autores, inexistente mácula capaz de invalidar o procedimento expropriatório questionado. Na hipótese, a notificação extrajudicial da codevedora Luzandira para purgar a mora foi realizada por meio do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Tangará da Serra, que, conforme Certidão de Intimação emitida pelo oficial de diligência (id. 114542954 - Pág. 87), recusou receber o expediente, arcando, portanto, com as consequências daí decorrentes. Lado outro, tanto o esposo dela, o codevedor José Carlos Di Anniballi, quanto a empresa codevedora H. M. C Hospital e Maternidade Clínica da Criança Ltda., por meio do seu representante legal, o mesmo codevedor José Carlos, foram intimados para purgar a mora, consoante se infere da certidão de id. 114542954 - Pág. 91. Desse modo, sem que tenha sido noticiado qualquer fato gerador de suspeita plausível, a certificação do oficial sobre a veracidade das informações consignadas no documento, confere-lhe validade necessária, razão pela qual há que se concluir pela higidez da notificação. Importante registrar também que, a notificação para purgação da mora, como o próprio nome diz, tem o escopo de propiciar ao devedor o pagamento da dívida, antes do desencadeamento dos atos expropriatórios, podendo, contudo, na hipótese dos autos, ser realizada até mesmo quando já consolidada a propriedade em nome do credor fiduciário, consoante entendimento jurisprudencial pacificado [...]

Com a propositura desta ação, ou seja, ainda antes da realização dos leilões, a codevedora Luzandira demonstrou ter ciência inequívoca da mora que lhe recaía, de

modo que, ainda naquele momento, poderia ter promovido a purgação da mora, caso fosse essa a sua intenção, ao pretender o reconhecimento da nulidade da intimação, o que inocorreu, evidenciando, assim, que o único propósito da alegação ventilada é o de tumultuar o desenrolar do procedimento expropriatório. Quanto à alegada inobservância às normas consignadas na Lei Processual, acerca da divulgação dos editais de leilão (arts. 884 e 887, CPC), notadamente quanto à necessidade de publicação em jornal de circulação no local de situação dos bens, melhor sorte não socorre aos autores.

[...] Por sua vez, consoante se depreende do ajuste (id. 114542954 - Pág. 31), inexistente estipulação acerca da obrigatoriedade da publicação dos editais dos leilões em jornal de circulação no local de situação dos imóveis. Ora, se a lei especial, que regula as relações fiduciárias de bem imóveis, não faz essa exigência e se o contrato não o faz, não cabe ao Poder Judiciário especificar o local em que devem ser realizadas as publicações dos editais, em casos tais. Ainda que se deva reconhecer que o legislador foi omissivo, especificamente no tocante aos procedimentos de leilão extrajudicial de bens no âmbito da Lei nº 9.514/97, a partir da consolidação da propriedade em favor do credor fiduciário, não se mostra crível, nem mesmo por aplicação por analogia, impor para a realização de leilões extrajudiciais, a observância de regras processuais para a publicação de editais, adstritas aos procedimentos judiciais, como pretendem os autores, notadamente pela natureza diversa dos procedimentos (judicial e extrajudicial). Com efeito, a interpretação por analogia espelha um raciocínio baseado em razões de relevante similitude, o que se mostra inexistente na hipótese. Enquanto no procedimento judicial a expropriação do bem, que é do devedor, ocorre somente após a realização do leilão, justificando, portanto, toda solenidade a que circunda o ato, conforme regramento insculpido nos artigos 884 e seguintes do CPC, no procedimento extrajudicial em exame não há expropriação, porquanto o devedor fiduciário figura apenas como fiel depositário do bem, que sempre pertenceu ao credor. Neste caso, com o decurso do prazo de 15 (quinze) dias sem a purgação da mora (art. 26, §§1º e 7º, Lei 9.514/97), o que ocorre é tão somente a restituição do imóvel ao fiduciante, com consolidação da propriedade ao credor, de modo que o leilão público do bem é realizado pelo próprio dono. Como se vê, não há situação de similitude capaz de abonar a incidência da norma processual, na hipótese, como querem os autores. Assim, não há que se falar em obrigatoriedade da publicação dos editais de leilão em jornal da situação do imóvel, circunstância que impede a proclamação da nulidade pretendida. Por fim, carece de razão os autores quando alegam a nulidade do edital, por falta de indicação das características dos imóveis e benfeitorias implementadas, também com base no regramento insculpido na lei processual civil, em seu artigo 886, I. Primeiro, porque, como consignado em linhas atrás, mostra-se incabível a aplicação do regramento processual civil no caso, tendo em vista que o procedimento de leilão extrajudicial de bens, no âmbito da Lei nº 9.514/97, encontra regulamentação na própria lei, que, por sua vez, não define os requisitos obrigatórios do edital. Além disso, extrai-se que os editais publicados

registraram as informações essenciais acerca dos imóveis leiloados, notadamente a descrição e a caracterização dos imóveis, especificando, inclusive, a existência de construção não averbada, as datas, horários e local dos leilões, condições de pagamento, valor mínimo para alienação no primeiro e segundo leilão, além de contatos para obtenção de informações; atendendo, assim, a finalidade precípua de dar publicidade ao ato. Nesse contexto, não se verifica a propalada nulidade. [...]

Dos trechos mencionados, verifica-se que o Tribunal afastou cada uma das alegações com base nos elementos fáticos e probatórios constantes dos autos.

Quanto ao alegado cerceamento de defesa, diante do julgamento antecipado e indeferimento de produção de prova testemunhal, destacou que, no caso, o julgador concluiu pela prescindibilidade da produção de outras provas além daquelas já apresentadas pelas partes, ante a existência de elementos suficientes para formar seu convencimento, sobretudo diante de certidão expedida pelo oficial cartorário, profissional do direito detentor de fé pública (art. 1º da Lei n. 8.935 /1994), noticiando que o devedor fiduciário fora encontrado e que se recusara a receber a notificação da mora.

Entendeu, assim, o julgador que o documento constitui meio de prova suficiente para subsidiar a validade do ato notificatório, especialmente quando corroborado por outros elementos dos autos, dispensando a necessidade da produção de eventual prova oral requerida.

Reforçou ainda que a parte autora não apontou fato capaz subsidiar sua narrativa ou levantar suspeitas acerca da conduta do oficial cartorário e/ou da veracidade das informações consignadas na certidão por ele emitida.

Quanto à alegada ausência de notificação para purgar a mora, o Tribunal afastou o argumento, destacando que a notificação extrajudicial da codevedora

Luzandira fora realizada por meio do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Tangará da Serra, que certificou que a parte se recusou a receber o expediente, arcando, portanto, com as consequências daí decorrentes.

Já quanto às alegadas irregularidades no procedimento extrajudicial realizado, reconheceu o Tribunal ser incabível a aplicação do regramento processual civil no caso, tendo em vista que o procedimento de leilão extrajudicial de bens encontra regulamentação na própria lei, que, por sua vez, não define os requisitos obrigatórios do edital.

Entendeu ainda que os editais publicados registraram as informações essenciais acerca dos imóveis leiloados, notadamente a descrição e a caracterização dos imóveis, especificando, inclusive, a existência de construção não averbada, as datas, horários e local dos leilões, condições de pagamento, valor mínimo para alienação no primeiro e no segundo leilão, além de contatos para obtenção de informações, atendendo, assim, à finalidade precípua de dar publicidade ao ato.

Assim, é inviável o reexame dos fatos e documentos que embasaram a decisão recorrida, tendo em vista o óbice da Súmula n. 7 do STJ.

Como visto, o Tribunal *a quo* analisou a controvérsia fundamentando-se em elementos probatórios.

A propósito:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL DE IMÓVEL. CONTRATO DE FINANCIAMENTO COM GARANTIA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL. LEI N. 9.514/97. NOTIFICAÇÃO DO DEVEDOR PARA PURGAR A MORA. REGULARIDADE INTIMAÇÃO DA DEVEDORA DA DATA DO LEILÃO. REVISÃO. SÚMULA 7/STJ.

1. Versa a demanda originária sobre ação anulatória de execução extrajudicial de dívida garantida por alienação fiduciária, na qual se pleiteia a declaração de nulidade do procedimento de consolidação da propriedade do imóvel em nome da Caixa Econômica Federal. A parte autora sustenta que não foram observados os requisitos

estabelecidos pela Lei n. 9.514/1997, especialmente quanto à necessidade de notificação pessoal do devedor para a purga da mora e da intimação acerca das datas designadas para os leilões.

2. 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.

3. O acórdão recorrido consignou que a devedora fiduciante foi devidamente intimada. Afastar essa conclusão, para acolher a pretensão da recorrente de nulidade do procedimento por ausência de intimação para purga da mora, implicaria reexame do conjunto fático-probatório dos autos, providência vedada em recurso especial, nos termos da Súmula n. 7/STJ.

Agravo interno improvido. (AgInt no REsp n. 2.195.116/RJ, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 12/5/2025, DJEN de 15/5/2025.)

Rever tal entendimento demandaria o reexame de provas, o que é incabível em recurso especial, ante o óbice da Súmula n. 7 do STJ.

III - Gratuidade de justiça

Descabe analisar o preenchimento dos requisitos à concessão do benefício da justiça gratuita em recurso especial, não sendo possível acolher o pleito formulado em contrarrazões de recurso.

O deferimento do benefício teve como base elementos fáticos quanto ao preenchimento dos requisitos, cujo reexame não é possível em recurso especial, inclusive nada tendo sido enfrentado ou mesmo apontado nesse sentido pela instância ordinária.

IV - Conclusão

Ante o exposto, **nego provimento ao agravo.**

Nos termos do § 11 do art. 85 do CPC, majoro, em 5% sobre o valor já arbitrado nas instâncias de origem, os honorários advocatícios em desfavor da parte ora recorrente, observados, se aplicáveis, os limites percentuais previstos no § 2º do referido artigo e ressalvada eventual concessão de gratuidade de justiça.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**AREsp 2.396.407 / MT
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2023/0221361-1

Número de Origem:

00252701420198110055 252701420198110055

Sessão Virtual de 11/11/2025 a 17/11/2025

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

AGRAVANTE : H.M.C. - HOSPITAL E MATERNIDADE CLINICA DA CRIANCA LTDA

AGRAVANTE : LUSANDIRA LAMENHA CAVALCANTE DI ANNIBALLI

AGRAVANTE : JOSE CARLOS DI ANNIBALLI

ADVOGADOS : LUIZ MARIANO BRIDI - MT0026190

ROBERTO ANTONIO BUSATO - PR007680

LEDI FIGUEIREDO BRIDI - MT009413

AGRAVADO : COOPERATIVA DE CREDITO DOS MEDICOS, PROFISSIONAIS DA
SAUDE E EMPRESARIOS DE MATO GROSSO

ADVOGADOS : ALESSANDRO TARCÍSIO ALMEIDA DA SILVA - MT004677

PEDRO SYLVIO SANO LITVAY - MT007042

MIKAEL AGUIRRE CAVALCANTI - MT009247

LUIZ AUGUSTO MALHEIROS ABREU CAVALCANTI - MT018806

AGRAVADO : MEDICOS ASSOCIADOS SOCIEDADE MEDICA LTDA

ADVOGADOS : FRANCISMAR SANCHES LOPES - MT001708B

LUCIANO DE SALES - MT005911B

PATRICIA ELISA VIEIRA BRITO - MT010304

DANIEL VIEIRA GONÇALVES - MT030304

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE TÍTULOS DE CRÉDITO -
CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 11/11/2025 a 17/11/2025, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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, 17 de novembro de 2025