



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2091063 - MT(2023/0286389-2)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
RECORRENTE : **ENADIA GARCIA DOS SANTOS RIBEIRO**
RECORRENTE : **JOAQUIM EDUARDO DE CASTRO RIBEIRO**
ADVOGADOS : **MÁRCIA APARECIDA DAVID - MT004889A**
 ENADIA GARCIA DOS SANTOS RIBEIRO (EM CAUSA
 PRÓPRIA) - MT008249A
 MAYARA GARCIA RIBEIRO PERES - MT030815
RECORRIDO : **BANCO BRADESCO S.A.**
ADVOGADOS : **BERNARDO RODRIGUES DE OLIVEIRA CASTRO - MT014992A**
 RENATO CHAGAS CORREA DA SILVA - MT008184A
 GISALDO DO NASCIMENTO PEREIRA - DF008971
 PAULA DE PAIVA SANTOS - DF027275
 JOSE ADRIANO XAVIER DE SOUZA - DF039174
 SUELYN FERNANDA ROCKENBACH PFEIFER - MT014121
 LYZANDRE VOGT - DF059701
RECORRIDO : **PETERSON FELBER**
ADVOGADO : **GLEISON QUEIROZ DE SOUZA - MT012746**

EMENTA

DIREITO PRIVADO. RECURSO ESPECIAL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL – ANULAÇÃO DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL. INTIMAÇÃO PESSOAL DO DEVEDOR E PURGAÇÃO DA MORA ATÉ O AUTO DE ARREMATACÃO. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso, que manteve a improcedência da ação anulatória e a parcial procedência da reconvenção, reconhecendo a regularidade do procedimento expropriatório e dispensando a intimação pessoal do devedor para os leilões.
2. A controvérsia diz respeito à ação anulatória de leilão extrajudicial.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou improcedente a ação anulatória e parcialmente procedente a reconvenção, determinando a imissão do arrematante na posse, fixando sucumbência recíproca e honorários de 10%.
4. A Corte de origem manteve a sentença e majorou os honorários para 15%, desprovendo a apelação.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há duas questões em discussão: (i) saber se, à luz do art. 39, II, da Lei n. 9.514/1997 c/c os arts. 34 e 36, parágrafo único, do Decreto-Lei n. 70/1966, é imprescindível a intimação pessoal do devedor fiduciante para os leilões e se é possível a purgação da mora até a assinatura do auto de arrematação; e (ii) saber se é inválida cláusula ou prática que subtraia do devedor o conhecimento dos leilões ou reduza a publicidade abaixo do padrão usualmente adotado.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Não se conhecem as teses que exigem interpretação das cláusulas contratuais e revolvimento do acervo fático-probatório, por incidência das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

7. No mérito conhecido, aplica-se a remissão do art. 39, II, da Lei n. 9.514/1997 aos arts. 29 a 41 do Decreto-Lei n. 70/1966, reconhecendo-se a necessidade de intimação pessoal do devedor para os leilões e a possibilidade de purgar a mora até a assinatura do auto de arrematação, com nulidade do procedimento a partir do primeiro leilão.

IV. DISPOSITIVO E TESE

8. Recurso especial conhecido em parte e provido.

Tese de julgamento: "1. Incidem os arts. 34 e 36, parágrafo único, do Decreto-Lei n. 70/1966, por força do art. 39, II, da Lei n. 9.514/1997, impondo a intimação pessoal do devedor para os leilões e assegurando a purgação da mora até a assinatura do auto de arrematação. 2. Não se conhecem as teses que demandam interpretação contratual e reexame de provas, por incidência das Súmulas n. 5 e 7 do STJ."

Dispositivos relevantes citados: Lei n. 9.514/1997, arts. 39, II, 27, §§ 2º-A e 2º-B, 26, § 1º; Decreto-Lei n. 70/1966, art. 34, 36, parágrafo único; CPC, art. 85, § 11, 1.022, 489, 371, 240.

Jurisprudência relevante citada: STJ, REsp n. 1462210/RS, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgados em 18/11/2014; STJ, AgInt no REsp n. 1.567.195/SP, relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, julgado em 13/6/2017; STJ, AgInt nos EDcl no REsp n. 2.018.730/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 7/11/2022; STJ, REsp n. 1.649.595/RS, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 13/10/2020; STJ, Súmulas n. 5 e 7.

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 14/04/2026 a 22/04/2026, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso e, nessa parte dar-lhe provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 23 de abril de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2091063 - MT(2023/0286389-2)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
RECORRENTE : **ENADIA GARCIA DOS SANTOS RIBEIRO**
RECORRENTE : **JOAQUIM EDUARDO DE CASTRO RIBEIRO**
ADVOGADOS : **MÁRCIA APARECIDA DAVID - MT004889A**
 ENADIA GARCIA DOS SANTOS RIBEIRO (EM CAUSA
 PRÓPRIA) - MT008249A
 MAYARA GARCIA RIBEIRO PERES - MT030815
RECORRIDO : **BANCO BRADESCO S.A.**
ADVOGADOS : **BERNARDO RODRIGUES DE OLIVEIRA CASTRO - MT014992A**
 RENATO CHAGAS CORREA DA SILVA - MT008184A
 GISALDO DO NASCIMENTO PEREIRA - DF008971
 PAULA DE PAIVA SANTOS - DF027275
 JOSE ADRIANO XAVIER DE SOUZA - DF039174
 SUELYN FERNANDA ROCKENBACH PFEIFER - MT014121
 LYZANDRE VOGT - DF059701
RECORRIDO : **PETERSON FELBER**
ADVOGADO : **GLEISON QUEIROZ DE SOUZA - MT012746**

EMENTA

DIREITO PRIVADO. RECURSO ESPECIAL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL – ANULAÇÃO DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL. INTIMAÇÃO PESSOAL DO DEVEDOR E PURGAÇÃO DA MORA ATÉ O AUTO DE ARREMATACÃO. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso, que manteve a improcedência da ação anulatória e a parcial procedência da reconvenção, reconhecendo a regularidade do procedimento expropriatório e dispensando a intimação pessoal do devedor para os leilões.
2. A controvérsia diz respeito à ação anulatória de leilão extrajudicial.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou improcedente a ação anulatória e

parcialmente procedente a reconvenção, determinando a imissão do arrematante na posse, fixando sucumbência recíproca e honorários de 10%.

4. A Corte de origem manteve a sentença e majorou os honorários para 15%, desprovido a apelação.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há duas questões em discussão: (i) saber se, à luz do art. 39, II, da Lei n. 9.514/1997 c/c os arts. 34 e 36, parágrafo único, do Decreto-Lei n. 70/1966, é imprescindível a intimação pessoal do devedor fiduciante para os leilões e se é possível a purgação da mora até a assinatura do auto de arrematação; e (ii) saber se é inválida cláusula ou prática que subtraia do devedor o conhecimento dos leilões ou reduza a publicidade abaixo do padrão usualmente adotado.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Não se conhecem as teses que exigem interpretação das cláusulas contratuais e revolvimento do acervo fático-probatório, por incidência das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

7. No mérito conhecido, aplica-se a remissão do art. 39, II, da Lei n. 9.514/1997 aos arts. 29 a 41 do Decreto-Lei n. 70/1966, reconhecendo-se a necessidade de intimação pessoal do devedor para os leilões e a possibilidade de purgar a mora até a assinatura do auto de arrematação, com nulidade do procedimento a partir do primeiro leilão.

IV. DISPOSITIVO E TESE

8. Recurso especial conhecido em parte e provido.

Tese de julgamento: "1. Incidem os arts. 34 e 36, parágrafo único, do Decreto-Lei n. 70/1966, por força do art. 39, II, da Lei n. 9.514/1997, impondo a intimação pessoal do devedor para os leilões e assegurando a purgação da mora até a assinatura do auto de arrematação. 2. Não se conhecem as teses que demandam interpretação contratual e reexame de provas, por incidência das Súmulas n. 5 e 7 do STJ."

Dispositivos relevantes citados: Lei n. 9.514/1997, arts. 39, II, 27, §§ 2º-A e 2º-B, 26, § 1º; Decreto-Lei n. 70/1966, art. 34, 36, parágrafo único; CPC, art. 85, § 11, 1.022, 489, 371, 240.

Jurisprudência relevante citada: STJ, REsp n. 1462210/RS, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgados em 18/11/2014; STJ, AgInt no REsp n. 1.567.195/SP, relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira

Turma, julgado em 13/6/2017; STJ, AgInt nos EDcl no REsp n. 2.018.730/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 7/11/2022; STJ, REsp n. 1.649.595/RS, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 13/10/2020; STJ, Súmulas n. 5 e 7.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por ENÁDIA GARCIA DOS SANTOS RIBEIRO e por JOAQUIM EDUARDO DE CASTRO RIBEIRO, com fundamento no art. 105, III, *a*, *c*, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso em apelação cível, nos autos de ação anulatória de leilão extrajudicial.

O julgado foi assim ementado (fls. 922-923):

RECURSOS DE APELAÇÃO CÍVEL E ADESIVO – AÇÃO ANULATÓRIA DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL – IMPROCEDÊNCIA DA AÇÃO E PARCIAL PROCEDÊNCIA DO PEDIDO RECONVENCIONAL – BEM IMÓVEL DADO EM GARANTIA FIDUCIÁRIA – EMPRÉSTIMO (CAPITAL DE GIRO) – CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO – LEILÃO EXTRAJUDICIAL – NOTIFICAÇÃO VIA CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS PARA PURGAR A MORA – INADIMPLENCIA CARACTERIZADA – CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE EM NOME DO BANCO FIDUCIÁRIO – LEILÃO PÚBLICO REALIZADO ANTERIORMENTE À LEI Nº 13.465/2017 QUE INTRODUZIU O § 2º-A e B NA LEI Nº 9.514/97 – INTIMAÇÃO PESSOAL – DESNECESSIDADE – DECRETO-LEI Nº 70/66 – INAPLICÁVEL – RECURSOS DESPROVIDOS. Comprovado nos autos que o devedor fiduciante foi regularmente notificado via Cartório de Registro de Imóvel para purgar a mora, e não o fez, como no caso em tela, consolidar-se-á a propriedade em favor do credor. Consolidada a propriedade do imóvel ao credor fiduciário, este poderá colocá-lo a leilão em momento que lhe convier. Se o leilão extrajudicial ocorreu anteriormente à Lei nº 13.465/2017, que introduziu o § 2ºA e B no artigo 27 da Lei nº 9.514/97, como no caso, desnecessária a intimação pessoal para realização do ato. É inaplicável as regras do Decreto-Lei 70/66 nas operações de financiamento de capital de giro com garantia de alienação fiduciária, exceto nos financiamentos imobiliários com garantia hipotecária.

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (fl. 1.041).

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

a) 34 do Decreto-Lei n. 70/1966 e 39, II, da Lei n. 9.514/1997, porquanto sustentou que o regime jurídico aplicável aos contratos de alienação fiduciária de imóveis incorporou, por expressa remissão legal, as disposições dos arts. 29 a 41 do Decreto-Lei n. 70/1966, admitindo a purgação da mora até a assinatura do auto de arrematação e, em consequência, exigindo a ciência pessoal do devedor acerca do dia, da hora e do local de realização dos leilões, como condição de validade do procedimento expropriatório.

b) 36, parágrafo único, do Decreto-Lei n. 70/1966, porque considera não escrita qualquer cláusula que subtraia do devedor o conhecimento dos leilões ou permita sua realização sem publicidade adequada.

Sustenta que o Tribunal de origem divergiu do entendimento do Superior Tribunal de Justiça ao dispensar a intimação pessoal do devedor quanto às datas dos leilões e ao negar a possibilidade de purgação da mora até a assinatura do auto de arrematação, indicando como paradigmas, entre outros, AgInt no AREsp 1286812/SP e AgInt no REsp 1.889.403/PR (fl. 1.348), bem como precedentes transcritos no recurso especial (fls. 1.082-1.087, 1.094-1.095).

Requer o provimento do recurso para que se desconstitua o acórdão recorrido, reconheça a nulidade do procedimento extrajudicial a partir do primeiro leilão e dos atos subsequentes, inclusive a arrematação, e assegure a observância das garantias legais e contratuais; requer ainda o provimento do recurso para que se atribua efeito ativo suspensivo ao apelo excepcional até o julgamento definitivo.

Contrarrrazões de BANCO BRADESCO S.A. (fls. 1.267-1.274), em que sustenta ofensa ao princípio da dialeticidade, ausência de demonstração de relevância nos termos da EC 125/2022, inadmissibilidade do recurso pela incidência das Súmulas n. 7 e 211 do STJ, inovação recursal e falta de

comprovação de dissídio, requerendo o não conhecimento do recurso e, subsidiariamente, seu desprovemento.

Contrarrazões de PETERSON FELBER (fls. 1.275-1.319), em que alega ausência de prequestionamento e de violação do art. 1.022 do CPC, inexistência de prova do dissídio nos termos do art. 1.029, § único, do CPC, convalidação de eventual nulidade por ausência de prejuízo, validade dos leilões obrigatórios e extinção da dívida com consolidação da propriedade, requerendo a inadmissibilidade do recurso e, no mérito, seu desprovemento.

O recurso especial foi admitido quanto ao mérito, indeferido o efeito suspensivo e reconhecida a presença de provável ofensa aos dispositivos apontados, com a admissão nos termos do art. 1.030, V, *a*, do CPC (fls. 1.345-1.349).

É o relatório.

VOTO

A controvérsia diz respeito à ação de anulatória de leilão extrajudicial em que a parte autora pleiteou, em tutela de urgência, suspender os efeitos do leilão, impedir a imissão do arrematante na posse e, no mérito, anular integralmente o procedimento expropriatório, inclusive a arrematação, com cancelamento dos registros e manutenção dos autores na posse, além de condenação do réu ao pagamento de custas e honorários; cujo valor da causa é de R\$ 108.300,00.

Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou improcedente a ação anulatória e julgou parcialmente procedente a reconvenção do arrematante, determinando a imissão deste na posse do imóvel, com prazo de 60 dias para

desocupação; fixou sucumbência recíproca, com distribuição de custas e honorários em 10% sobre o proveito econômico, distribuídos entre as partes (fls. 675-678), considerando o valor da causa de R\$ 108.300,00.

A Corte estadual manteve a sentença de improcedência da ação anulatória e a parcial procedência da reconvenção, desprovendo a apelação dos autores; majorou os honorários de sucumbência para 15%, nos termos do art. 85, § 11, do CPC, mantendo íntegros os demais fundamentos da decisão (fls. 922-923).

I - Arts. 34 do Decreto-Lei n. 70/1966 e 39, II, da Lei n. 9.514/1997

A parte recorrente sustenta a incidência dos arts. 34 do Decreto-Lei n. 70/1966 e 39, II, da Lei n. 9.514/1997, ao argumento de que o regime jurídico da alienação fiduciária de bem imóvel incorporaria as disposições do referido diploma legal, de modo a admitir a purgação da mora até a assinatura do auto de arrematação, bem como a exigir a intimação pessoal do devedor quanto à realização dos leilões.

O Tribunal de origem, contudo, ao examinar a Cédula de Crédito Bancário e os elementos constantes dos autos, conclui tratar-se de operação de capital de giro com garantia de alienação fiduciária, reputando inaplicável o Decreto-Lei n. 70/1966, ressalvados os financiamentos imobiliários com garantia hipotecária, além de consignar que, por se tratar de leilão realizado em momento anterior à Lei n. 13.465/2017, não seria exigível a intimação pessoal do devedor (fls. 922-923).

Nesse contexto, a pretensão recursal de infirmar o enquadramento jurídico conferido ao ajuste, para reconhecer a incidência do Decreto-Lei n. 70/1966 e, por conseguinte, a necessidade de intimação pessoal e a possibilidade de purgação da mora até a arrematação, pressupõe, necessariamente, nova interpretação das cláusulas contratuais da Cédula de Crédito Bancário, providência vedada em recurso especial, nos termos da Súmula n. 5 do STJ.

Ademais, a Corte local fixa como premissas fáticas que o devedor fiduciante foi regularmente notificado, via Cartório de Registro de Imóveis, para purgar a mora, não o fazendo, bem como delineia a regularidade do procedimento de consolidação da propriedade e a realização dos leilões em momento anterior à alteração legislativa promovida pela Lei n. 13.465/2017 (fls. 922-923).

A revisão dessas conclusões, seja para afastar a regularidade da notificação, seja para reconhecer nulidade do procedimento extrajudicial ou mesmo para aferir eventual ocorrência de preço vil ou prejuízo, demandaria o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, providência inviável na via estreita do recurso especial, a teor da Súmula n. 7 do STJ.

Dessa forma, incidem na hipótese os óbices das Súmulas n. 5 e 7 do STJ a impedir o conhecimento do recurso especial no ponto.

II- Art. 36, parágrafo único, do Decreto-Lei n. 70/1966

A parte recorrente também apontou o art. 36, parágrafo único, do Decreto-Lei n. 70/1966 para afirmar que qualquer cláusula ou prática que subtraia do devedor o conhecimento dos públicos leilões é considerada não escrita, impondo padrão mínimo de publicidade idônea e ciência efetiva do devedor acerca dos atos expropriatórios.

A literalidade normativa foi destacada nas razões recursais (fl. 1.090):

Art 36. Os públicos leilões regulados pelo artigo 32 serão anunciados e realizados, no que este decreto-lei não prever, de acordo com o que estabelecer o contrato de hipoteca, ou, quando se tratar do Sistema Financeiro da Habitação, o que o Conselho de Administração do Banco Nacional da Habitação estabelecer. Parágrafo único. Considera-se não escrita a cláusula contratual que sob qualquer pretexto preveja condições que subtraiam ao devedor o conhecimento dos públicos leilões de imóvel hipotecado, ou que autorizem sua promoção e realização sem publicidade pelo menos igual à usualmente adotada pelos leiloeiros públicos em sua atividade corrente.

A partir dessa moldura, os recorrentes defenderam que a ciência apenas por editais publicados em localidade distante, sem intimação pessoal, viola o padrão de publicidade exigido e compromete a validade do procedimento, sobretudo porque a Lei n. 9.514/1997, em sua redação originária, já remetia aos arts. 29 a 41 do Decreto-Lei n. 70/1966 (fl. 1.082), enquanto sua posterior alteração pela Lei n. 13.465/2017 apenas positivou entendimento jurisprudencial consolidado ao incluir o § 2º-A no art. 27 (fl. 1.091).

O segundo ponto controvertido consistiu na possibilidade de purgação da mora após a consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário, até a assinatura do auto de arrematação. O Tribunal de origem afastou tal possibilidade, ao argumento de que o Decreto-Lei n. 70/1966 não se aplicaria a contratos de capital de giro garantidos por alienação fiduciária de imóvel, restringindo-se, em seu entendimento, aos financiamentos habitacionais.

Também nesse aspecto, a decisão recorrida divergiu da orientação do Superior Tribunal de Justiça. Para os procedimentos ocorridos antes da vigência da Lei n. 13.465/2017, esta Corte firmou entendimento de que o art. 39, II, da Lei n. 9.514/1997 autorizou, de forma expressa, a aplicação subsidiária dos arts. 29 a 41 do Decreto-Lei n. 70/1966 às operações de financiamento imobiliário em geral garantidas por alienação fiduciária.

A partir dessa remissão legal, consolidou-se a compreensão de que o devedor fiduciante manteve o direito de purgar a mora a qualquer tempo até a assinatura do auto de arrematação, nos termos do art. 34 do Decreto-Lei n. 70/1966, ainda que já consolidada a propriedade em nome do credor.

A jurisprudência do STJ esclareceu que essa possibilidade não se limitou aos contratos vinculados ao Sistema Financeiro da Habitação, alcançando, de modo amplo, as operações de financiamento imobiliário submetidas à Lei n. 9.514/1997, consideradas as circunstâncias do caso concreto e o momento

da realização do leilão. Tal assegurou coerência ao sistema, ao preservar a finalidade teleológica da purgação da mora, que consistiu em privilegiar a satisfação do crédito sem suprimir, de forma prematura, a última oportunidade do devedor de evitar a perda do bem.

Nesse sentido, destaca-se o AgInt no REsp n. 1.567.195/SP, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 22/06/2017, DJe de 30/06/2017, no qual se reconheceu expressamente que o devedor poderia purgar a mora não apenas no prazo de quinze dias previsto no art. 26, § 1º, da Lei n. 9.514/1997, mas também a qualquer momento até a assinatura do auto de arrematação, por aplicação subsidiária do art. 34 do Decreto-Lei n. 70/1966.

Note-se:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE COISA IMÓVEL. LEI Nº 9.514/1997. PURGAÇÃO DA MORA APÓS A CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE EM NOME DO CREDOR FIDUCIÁRIO. POSSIBILIDADE. APLICAÇÃO SUBSIDIÁRIA DO DECRETO-LEI Nº 70/1966. PRECEDENTE ESPECÍFICO DESTA TERCEIRA TURMA.

1. **"O devedor pode purgar a mora em 15 (quinze) dias após a intimação prevista no art. 26, § 1º, da Lei nº 9.514/1997, ou a qualquer momento, até a assinatura do auto de arrematação (art. 34 do Decreto-Lei nº 70/1966). Aplicação subsidiária do Decreto-Lei nº 70/1966 às operações de financiamento imobiliário a que se refere a Lei nº 9.514/1997."** (REsp 1462210/RS, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 18/11/2014, DJe 25/11/2014)

2. Alegada diversidade de argumentos que, todavia, não se faz presente. 3. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO. (AgInt no REsp n. 1.567.195/SP, relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, julgado em 13/06/2017, DJe de 30/06/2017, destaqui.)

No mesmo sentido, o AgInt nos EDcl no REsp n. 2.018.730/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 7/11/2022, DJe de 11/11/2022, reafirmou que, antes da Lei n. 13.465/2017, a purgação da mora impôs, inclusive, o desfazimento da consolidação da propriedade.

Vejamos:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO ANULATÓRIA. PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA. CONSOLIDAÇÃO. PURGA DA MORA. IMPOSSIBILIDADE. LEI Nº 13.465/17. APLICABILIDADE. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

[...]

2. Esta Terceira Turma já definiu o que se segue: "i) antes da entrada em vigor da Lei n. 13.465/2017, nas situações em que já consolidada a propriedade e purgada a mora nos termos do art. 34 do Decreto-Lei n. 70/1966 (ato jurídico perfeito), impõe-se o desfazimento do ato de consolidação, com a consequente retomada do contrato de financiamento imobiliário; e ii) a partir da entrada em vigor da lei nova, nas situações em que consolidada a propriedade, mas não purgada a mora, é assegurado ao devedor fiduciante tão somente o exercício do direito de preferência previsto no § 2º-B do art. 27 da Lei n. 9.514/1997" (REsp n. 1.649.595/RS, relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Terceira Turma, j. em 13/10/2020, DJe de 16/10/2020).

3. Não sendo a linha argumentativa apresentada capaz de evidenciar a inadequação dos fundamentos invocados pela decisão agravada, o presente agravo não se revela apto a alterar o conteúdo do julgado impugnado, devendo ele ser integralmente mantido em seus próprios termos.

4. Agravo interno não provido. (AgInt nos EDcl no REsp n. 2.018.730/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 09/11/2022, DJe de 11/11/2022, destaquei.)

Assim, conclui-se que o acórdão recorrido divergiu do entendimento desta Corte ao afastar a incidência do art. 36, parágrafo único, do Decreto-Lei n. 70/1966, uma vez que a norma vedou a promoção de leilões em condições que subtraíssem do devedor o conhecimento efetivo dos atos expropriatórios ou reduzissem a publicidade a patamar inferior ao usualmente adotado, de modo que a dispensa de intimação pessoal, em contexto no qual se pretendeu assegurar a ciência real do devedor sobre os leilões, comprometeu a idoneidade da publicidade e contaminou a regularidade do procedimento.

III - Divergência jurisprudencial

Por fim, a parte recorrente alegou divergência jurisprudencial porque o acórdão recorrido dispensou a intimação pessoal do devedor quanto às datas dos leilões realizados sob a égide da Lei n. 9.514/1997, em contrariedade ao

entendimento dominante do Superior Tribunal de Justiça, segundo o qual é imprescindível a intimação pessoal do devedor fiduciante acerca da realização do leilão extrajudicial, inclusive porque a purgação da mora é possível até a assinatura do auto de arrematação.

Nas razões, foram indicados precedentes paradigmáticos: AgInt no AREsp 1286812/SP, em que se assentou a necessidade de intimação pessoal do devedor nos contratos regidos pela Lei n. 9.514/1997 (fl. 1083); AgInt nos EDcl no AREsp 490.517/DF, que reafirma a obrigatoriedade de intimação pessoal, ainda que haja notificação prévia para purgar a mora (fl. 1083); REsp 1.433.031/DF e REsp 1462210/RS, que admitem a purgação da mora até o auto de arrematação, com aplicação subsidiária do art. 34 do Decreto-Lei n. 70/1966 (fls. 1095-1096 e 1085); além da decisão monocrática no REsp 1.990.922/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, que cassou acórdão estadual por desconsiderar a necessidade de intimação pessoal do leilão (fl. 1.087).

O juízo de admissibilidade local igualmente reconheceu a pertinência da tese ao admitir o especial “pelas aduzidas afrontas legais” e consignar a jurisprudência do STJ quanto à intimação pessoal (fls. 1.345-1.349), reforçando o dissídio.

A partir das premissas acima delineadas, evidenciou-se a divergência jurisprudencial suscitada no recurso especial.

O acórdão recorrido, ao dispensar a intimação pessoal dos devedores para os leilões e ao afastar a possibilidade de purgação da mora até a assinatura do auto de arrematação, adotou entendimento incompatível com a orientação consolidada do Superior Tribunal de Justiça à época dos fatos. Os precedentes indicados pelos recorrentes mostraram-se pertinentes e específicos, demonstrando a adoção, por esta Corte, de solução jurídica diversa para situações fáticas equivalentes.

A divergência revelou-se, portanto, manifesta e relevante, não apenas sob o prisma formal do cotejo analítico, mas também sob o aspecto material, na medida em que o acórdão estadual afastou garantias procedimentais que o STJ reconheceu como essenciais à validade do leilão extrajudicial no regime da alienação fiduciária imobiliária.

Nessas condições, mostrou-se justificada a reforma do acórdão recorrido, a fim de alinhá-lo à jurisprudência dominante desta Corte.

IV - Conclusão

Ante o exposto, conheço em parte do recurso especial e, nessa extensão, dou-lhe provimento para reformar o acórdão recorrido, a fim de reconhecer a nulidade do procedimento extrajudicial a partir do primeiro leilão, inclusive da arrematação e dos atos subsequentes, em razão da ausência de intimação pessoal dos devedores acerca das datas, horários e locais dos leilões, bem como para assegurar a possibilidade de purgação da mora até a assinatura do auto de arrematação, nos termos do art. 39, II, da Lei n. 9.514/1997, com aplicação subsidiária dos arts. 34 e 36 do Decreto-Lei n. 70/1966, determinando o retorno dos autos à origem para adoção das providências cabíveis.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

REsp 2.091.063 / MT
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2023/0286389-2

Número de Origem:
10000782620178110025

Sessão Virtual de 14/04/2026 a 22/04/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : ENADIA GARCIA DOS SANTOS RIBEIRO

RECORRENTE : JOAQUIM EDUARDO DE CASTRO RIBEIRO

ADVOGADOS : MÁRCIA APARECIDA DAVID - MT004889A

ENADIA GARCIA DOS SANTOS RIBEIRO (EM CAUSA PRÓPRIA)
- MT008249A

MAYARA GARCIA RIBEIRO PERES - MT030815

RECORRIDO : BANCO BRADESCO S.A.

ADVOGADOS : GIVALDO DO NASCIMENTO PEREIRA - DF008971

RENATO CHAGAS CORREA DA SILVA - MT008184A

PAULA DE PAIVA SANTOS - DF027275

JOSE ADRIANO XAVIER DE SOUZA - DF039174

BERNARDO RODRIGUES DE OLIVEIRA CASTRO - MT014992A

SUELYN FERNANDA ROCKENBACH PFEIFER - MT014121

LYZANDRE VOGT - DF059701

RECORRIDO : PETERSON FELBER

ADVOGADO : GLEISON QUEIROZ DE SOUZA - MT012746

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS -

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

SUSTENTAÇÃO ORAL

Dr(a). MAYARA GARCIA RIBEIRO PERES, pelas partes: RECORRENTE: ENADIA GARCIA DOS SANTOS RIBEIRO e RECORRENTE: JOAQUIM EDUARDO DE CASTRO RIBEIRO.

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 14/04/2026 a 22/04/2026, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso e, nessa parte deu-lhe provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 22 de abril de 2026