



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2528014 - PB(2023/0429537-5)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE : **ELIZABETH DE ARAUJO BARROS**
ADVOGADO : **DEFENSORIA PÚBLICA DA UNIÃO**
AGRAVADO : **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**
ADVOGADA : **MARIA LAURA DOMINGUES DE OLIVEIRA ALCOFORADO -**
PE008895

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA NO SFH. EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE. PURGAÇÃO DA MORA E REVISÃO CONTRATUAL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial por incidência da Súmula n. 7 do STJ e ausência de violação do art. 1.022, II, do CPC.

2. A controvérsia decorre de ação ordinária que buscou anular execução extrajudicial e revisar cláusulas de mútuo com alienação fiduciária. A sentença julgou improcedentes os pedidos e o acórdão do TRF da 5ª Região manteve a regularidade do procedimento nos termos da Lei n. 9.514/1997, reconheceu a intimação pessoal para purgar a mora e afirmou a extinção do contrato após a consolidação da propriedade em favor da CEF, afastando a purgação da mora e a revisão contratual.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

3. Há quatro questões em discussão: (i) saber se o acórdão recorrido é nulo por omissão, diante da alegada violação do art. 1.022, II, do CPC; (ii) analisar se os arts. 26, § 1º, e 39, II, da Lei n. 9.514/1997 e 34 do Decreto-Lei n. 70/1966 permitem a purgação da mora até a assinatura do auto de arrematação e a renegociação do saldo; (iii) verificar se os arts. 421, 479 e 480 do Código Civil autorizam revisão das cláusulas por teoria da imprevisão, função social e onerosidade excessiva; (iv) saber se o art. 6º, V, do Código de Defesa do Consumidor assegura modificação de cláusulas por desproporção ou onerosidade superveniente.

III. RAZÕES DE DECIDIR

4. Não há omissão a justificar nulidade: o Tribunal de origem analisou a regularidade da execução extrajudicial e a intimação pessoal para purgar a mora, afastando a violação do art. 1.022, II, do CPC.

5. A revisão da conclusão sobre a regularidade do procedimento e da intimação encontra óbice na Súmula n. 7 do STJ. Além disso, o acórdão está em consonância com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, incidindo a Súmula n. 83.

6. As teses fundadas nos arts. 421, 479 e 480 do Código Civil e 6º, V, do CDC não foram prequestionadas, atraindo a aplicação das Súmulas n. 282 e 284 do STF e 211 do STJ.

IV. DISPOSITIVO E TESE

7. Agravo em recurso especial desprovido.

Tese de julgamento: “1. Inexiste violação do art. 1.022, II, do CPC quando o tribunal de origem enfrenta os pontos essenciais ao deslinde da controvérsia. 2. A Súmula n. 7 do STJ obsta o reexame do conjunto fático-probatório sobre a regularidade da execução extrajudicial e Súmula n. 83 do STJ é aplicada quando a decisão recorrida está em harmonia com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça. 3. Incidem as Súmulas n. 282 e 284 do STF e 211 do STJ por ausência de prequestionamento e por deficiência de fundamentação quanto às teses de revisão contratual”.

Dispositivos relevantes citados: CF, art. 105, III, *a*; CPC, arts. 1.022, II, 85, § 11, 98, § 3º; Lei n. 9.514/1997, arts. 26, §§ 1º e 4º, 27 e 39, II; Decreto-Lei n. 70/1966, art. 34; CC, arts. 421, 479 e 480; CDC, art. 6º, V.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 7, 83 e 211; STF, Súmulas n. 282 e 284; STJ, AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.733.862/DF, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 7/10/2025; STJ, AgInt no REsp n. 2.098.320/CE, relatora Ministra Maria Thereza de Assis Moura, Segunda Turma, julgado em 7/10/2024; STJ, AgInt no AREsp n. 2.306.740/MG, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 19/3/2024; STJ, AgInt no AREsp n. 2.361.469/GO, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 23/10/2023.

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 03/02/2026 a 09/02/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Antonio Carlos Ferreira votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.
Licenciado o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Brasília, 10 de fevereiro de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2528014 - PB (2023/0429537-5)

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
AGRAVANTE : ELIZABETH DE ARAUJO BARROS
ADVOGADO : DEFENSORIA PÚBLICA DA UNIÃO
AGRAVADO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADA : MARIA LAURA DOMINGUES DE OLIVEIRA
ALCOFORADO - PE008895

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA NO SFH. EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE. PURGAÇÃO DA MORA E REVISÃO CONTRATUAL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial por incidência da Súmula n. 7 do STJ e ausência de violação do art. 1.022, II, do CPC.

2. A controvérsia decorre de ação ordinária que buscou anular execução extrajudicial e revisar cláusulas de mútuo com alienação fiduciária. A sentença julgou improcedentes os pedidos e o acórdão do TRF da 5ª Região manteve a regularidade do procedimento nos termos da Lei n. 9.514/1997, reconheceu a intimação pessoal para purgar a mora e afirmou a extinção do contrato após a consolidação da propriedade em favor da CEF, afastando a purgação da mora e a revisão contratual.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

3. Há quatro questões em discussão: (i) saber se o acórdão recorrido é nulo por omissão, diante da alegada violação do art. 1.022, II, do CPC; (ii) analisar se os arts. 26, § 1º, e 39, II, da Lei n. 9.514/1997 e 34 do Decreto-Lei n. 70/1966 permitem a purgação da mora até a assinatura do auto de arrematação e a renegociação do saldo; (iii) verificar se os arts. 421, 479 e 480 do Código Civil autorizam revisão das

cláusulas por teoria da imprevisão, função social e onerosidade excessiva; (iv) saber se o art. 6º, V, do Código de Defesa do Consumidor assegura modificação de cláusulas por desproporção ou onerosidade superveniente.

III. RAZÕES DE DECIDIR

4. Não há omissão a justificar nulidade: o Tribunal de origem analisou a regularidade da execução extrajudicial e a intimação pessoal para purgar a mora, afastando a violação do art. 1.022, II, do CPC.

5. A revisão da conclusão sobre a regularidade do procedimento e da intimação encontra óbice na Súmula n. 7 do STJ. Além disso, o acórdão está em consonância com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, incidindo a Súmula n. 83.

6. As teses fundadas nos arts. 421, 479 e 480 do Código Civil e 6º, V, do CDC não foram prequestionadas, atraindo a aplicação das Súmulas n. 282 e 284 do STF e 211 do STJ.

IV. DISPOSITIVO E TESE

7. Agravo em recurso especial desprovido.

Tese de julgamento: “1. Inexiste violação do art. 1.022, II, do CPC quando o tribunal de origem enfrenta os pontos essenciais ao deslinde da controvérsia. 2. A Súmula n. 7 do STJ obsta o reexame do conjunto fático-probatório sobre a regularidade da execução extrajudicial e Súmula n. 83 do STJ é aplicada quando a decisão recorrida está em harmonia com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça. 3. Incidem as Súmulas n. 282 e 284 do STF e 211 do STJ por ausência de prequestionamento e por deficiência de fundamentação quanto às teses de revisão contratual”.

Dispositivos relevantes citados: CF, art. 105, III, *a*; CPC, arts. 1.022, II, 85, § 11, 98, § 3º; Lei n. 9.514/1997, arts. 26, §§ 1º e 4º, 27 e 39, II; Decreto-Lei n. 70/1966, art. 34; CC, arts. 421, 479 e 480; CDC, art. 6º, V.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 7, 83 e 211; STF, Súmulas n. 282 e 284; STJ, AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.733.862/DF, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 7/10/2025; STJ, AgInt no REsp n. 2.098.320/CE, relatora Ministra Maria Thereza de Assis Moura, Segunda Turma, julgado em 7/10/2024; STJ, AgInt no AREsp n. 2.306.740/MG, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 19/3/2024; STJ, AgInt no AREsp n. 2.361.469/GO, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 23/10/2023.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por ELIZABETH DE ARAUJO BARROS contra a decisão que inadmitiu o recurso especial com fundamento na incidência da Súmula n. 7 do STJ e na ausência de violação do art. 1.022, II, do CPC.

Alega a agravante que os pressupostos de admissibilidade do recurso especial foram atendidos.

O recurso especial foi interposto com fundamento no art. 105, III, *a*, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal Regional Federal da 5ª Região em apelação cível nos autos de ação ordinária.

O julgado foi assim ementado (fls. 311-312):

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. SFH. CONTRATO DE FINANCIAMENTO COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. INADIMPLENTO. PROCEDIMENTO DE EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL. NOTIFICAÇÃO PARA PURGAÇÃO DA MORA. REGULARIDADE. MANUTENÇÃO DA SENTENÇA. IMPROVIMENTO DO APELO.

1. Trata-se, na origem, de ação ordinária ajuizada pela ora apelante em face da Caixa Econômica Federal, com vistas a anular o procedimento de execução extrajudicial, que consolidou a propriedade do imóvel em comento em favor da instituição financeira em virtude do inadimplemento de financiamento imobiliário outrora firmado entre as partes. Pugnou-se, ainda, pela revisão de cláusulas contratuais;

2. O Juízo a quo julgou os pedidos improcedentes. Daí, o apelo que se examina, no qual se requer o reconhecimento da nulidade do referido procedimento com base na teoria da imprevisão, violação do princípio da boa-fé objetiva da função social do contrato pela Caixa;

3. O procedimento de consolidação da propriedade está previsto no art. 26 e 27 da Lei nº 9.514/97, que dispõe em seus parágrafos que o fiduciante deverá ser intimado pessoalmente ou por edital, em caso de se encontrar em local ignorado, incerto ou inacessível, para satisfazer, no prazo de 15 (quinze) dias, a prestação vencida;

4. Nesse contexto, não se verifica qualquer sinal de descumprimento do rito estabelecido para que fosse processada a execução extrajudicial levada a efeito no caso em apreço. Conforme se depreende dos autos, a instituição financeira juntou cópia das certidões expedidas pelo Oficial do Registro de Imóveis do 1ª Ofício de Notas da

Paraíba do Município de Mossoró - RN (id. 4058401.1431440), na qual é informado que ele intimou pessoalmente a autora acerca da purgação da mora;

5. Detentores que são, os escreventes cartorários, de fé pública, deu-se ensejo à notificação pessoal da parte devedora, nisso não havendo qualquer tipo de falha ao procedimento estabelecido na Lei 9.514/97, Art. 26, parágrafo 3º e 4º, de modo que qualquer identificação de mácula na tramitação, a desconstituir a presunção de legitimidade estabelecida sobre ela, dependeria de sólida prova em sentido contrário (infirmando sua regularidade formal), o que não aconteceu na lide em debate, circunstância a militar o reconhecimento da regularidade no procedimento de execução extrajudicial, que culminou com a adjudicação do bem. Precedente desta Turma: TRF5, 2ª T., PJE 0806374-79.2014.4.05.8100, rel. Des. Paulo Cordeiro, data de assinatura: 27/05/2020;

6. Assim, tudo milita no sentido do reconhecimento da regularidade no procedimento de execução extrajudicial, que culminou com a adjudicação do bem, ocorrendo a consolidação da propriedade do imóvel em favor da Caixa Econômica Federal em 20/12/2017, quedando-se extinto o contrato de financiamento. É dizer: iniciado o procedimento de execução extrajudicial (com a observância dos ditames legais), o imóvel não mais compunha, a qualquer título, o patrimônio da fiduciante, não subsistindo, a partir de então, a possibilidade de purgação da mora e convalescença do contrato, não sendo mais cabível, na lide, qualquer pretensão revisional dos termos pactuados no contrato de mútuo habitacional originário;

7. Apelação improvida. Honorários advocatícios majorados em 1% (um por cento) sobre o valor arbitrado na sentença, ficando suspensa sua exigibilidade pelo prazo de 5 (cinco) anos subsequentes ao trânsito em julgado da presente decisão, na forma do artigo 98, § 3º, do CPC/2015;

Os embargos de declaração opostos foram decididos nestes termos (fl. 356):

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. VÍCIOS NÃO CONFIGURADOS. PRETENSÃO DE REJULGAMENTO DA CAUSA. IMPRESTABILIDADE DA VIA ELEITA. NÃO PROVIMENTO DO RECURSO.

1. Não há dúvida --- seja em doutrina, seja em jurisprudência --- acerca dos estreitos lindes cognitivos reservados aos embargos de declaração, que não se prestam senão à complementação do julgado (nos casos de omissão) e ao seu esclarecimento (nos casos de contradição ou obscuridade);

2. Argumentou-se, em suma, que o acórdão incorreu em omissão e contradição quanto ao fato de que, no âmbito da alienação fiduciária de imóveis em garantia, o

contrato que serve de base para a existência da garantia não se extingue por força da consolidação da propriedade, mas, sim, pela alienação em leilão público do bem objeto da alienação fiduciária, a partir da lavratura do auto de arrematação;

3. Dizer isso, porém, é atacar o julgamento e seus fundamentos, e não apontar lacunas ou contradições intestinas de que ele (o julgamento) eventualmente padeça, uma vez que o acórdão vergastado considerou e analisou as questões apontadas nos declaratórios, abraçando, porém, teses diversas das pleiteadas no presente recurso. Deixou claro, inclusive, que, iniciado o procedimento de execução extrajudicial (com a observância dos ditames legais, como no presente caso), o imóvel não mais compunha, a qualquer título, o patrimônio da mutuária, não subsistindo, a partir de então, a possibilidade de purgação da mora e convalescença do contrato e qualquer pretensão revisional dos termos pactuados no contrato de mútuo habitacional originário;

4. O desejo de empreender outro julgamento para a causa, dada a insatisfação com a decisão impugnada, não encontra nos declaratórios o móvel processual adequado;

5. Embargos de declaração improvidos.

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

a) 1.022, II, do CPC, porque o acórdão é nulo por omissão ao deixar de enfrentar as teses de violação dos arts. 26, § 1º, 39, II, da Lei n. 9.514/1997 e 422 do Código Civil e a aplicação da teoria da imprevisão prevista nos arts. 6º, V, do CDC e 478, 479 e 480 do CC;

b) 26, § 1º, e 39, II, da Lei n. 9.514/1997 e 34 do Decreto-Lei n. 70/1966, visto que a consolidação da propriedade não impede a purgação da mora até a assinatura do auto de arrematação nem obsta a discussão e renegociação do saldo devedor;

c) 421, 479 e 480 do CC, porquanto a teoria da imprevisão, a função social do contrato e a onerosidade excessiva autorizam a revisão das cláusulas contratuais para conservar o negócio jurídico diante de fatos supervenientes extraordinários;

d) 6º, V, do CDC, pois é direito básico do consumidor a modificação ou revisão de cláusulas que estabeleçam prestações desproporcionais ou se tornem excessivamente onerosas em razão de fatos supervenientes.

Sustenta que o Tribunal de origem, ao afirmar a impossibilidade de purgação da mora e de revisão contratual após a consolidação da propriedade, divergiu do decidido no REsp n. 1.433.031/DF e no REsp n. 1.462.210/RS, ambos da Terceira Turma, que admitem a purgação da mora até a assinatura do auto de arrematação e reconhecem que a consolidação não extingue o contrato de mútuo.

Requer o provimento do recurso para que se reforme o acórdão recorrido e se reconheça a possibilidade de purgação da mora até a arrematação, bem como se determine a revisão das cláusulas contratuais à luz da teoria da imprevisão.

Contrarrazões às fls. 386-397.

É o relatório.

VOTO

I - Contextualização

A controvérsia tem origem em ação ordinária proposta por ELIZABETH DE ARAUJO BARROS contra a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL em que busca anular o procedimento de execução extrajudicial que consolidou a propriedade do imóvel em favor da instituição financeira em razão do inadimplemento do financiamento, além de requerer a revisão de cláusulas contratuais com fundamento na teoria da imprevisão, na boa-fé objetiva e na função social do contrato.

O Juízo de primeiro grau julgou improcedentes os pedidos. A autora interpôs apelação cível no TRF da 5ª Região.

O Tribunal Regional, ao julgar a apelação, negou-lhe provimento, afirmando a regularidade do procedimento de execução extrajudicial nos termos dos arts. 26 e 27 da Lei n. 9.514/1997, destacando a intimação pessoal da devedora para purgar a mora, certificada por oficial do registro de imóveis, e a fé pública dos atos cartorários; assentou que, com a consolidação da propriedade em favor da CEF em 20/12/2017, o contrato de financiamento se extinguiu, não subsistindo possibilidade de purgação da mora, convalescença do contrato ou revisão das cláusulas do mútuo.

II - Art. 1.022, II, do CPC

A controvérsia diz respeito a apelação interposta contra a decisão que manteve a execução extrajudicial e consolidou a propriedade do imóvel em comento em favor da instituição financeira, devido ao inadimplemento de financiamento imobiliário firmado entre as partes.

O Tribunal de origem concluiu que a propriedade se consolidou conforme previsão legal, já que o fiduciante fora intimado pessoalmente para purgar a mora, conforme certidão do oficial do Registro de Imóveis do 1º Ofício de Notas da Paraíba.

Assim, o Tribunal entendeu que o contrato tinha regularidade no procedimento de execução extrajudicial, que culminou com a adjudicação do bem, ocorrendo a consolidação da propriedade do imóvel em favor da Caixa Econômica Federal em 20/12/2017, ficando extinto o contrato de financiamento.

Confira-se trecho do acórdão (fls. 306-307):

O procedimento de consolidação da propriedade está previsto no art. 26 e 27 da Lei nº 9.514/97, que dispõe em seus parágrafos que o fiduciante deverá ser intimado pessoalmente ou por edital, em caso de se encontrar em local ignorado, incerto ou inacessível, para satisfazer, no prazo de 15 (quinze) dias, a prestação vencida.

Nesse contexto, não se verifica qualquer sinal de descumprimento do rito estabelecido para que fosse processada a execução extrajudicial levada a efeito no caso em apreço.

Conforme se depreende dos autos, a instituição financeira juntou cópia das certidões expedidas pelo Oficial do Registro de Imóveis do 1º Ofício de Notas da Paraíba do Município de Mossoró - RN (id. 4058401.1431440), na qual é informado que ele intimou pessoalmente a autora acerca da purgação da mora.

Detentores que são, os escreventes cartorários, de fé pública, deu-se ensejo à notificação pessoal da parte devedora, nisso não havendo qualquer tipo de falha ao procedimento estabelecido na Lei 9.514/97, Art. 26, parágrafo 3º e 4º, de modo que qualquer identificação de mácula na tramitação, a desconstituir a presunção de legitimidade estabelecida sobre ela, dependeria de sólida prova em sentido contrário (infirmando sua regularidade formal), o que não aconteceu na lide em debate, circunstância a militar o reconhecimento da regularidade no procedimento de execução extrajudicial, que culminou com a adjudicação do bem.

[...]

Assim, tudo milita no sentido do reconhecimento da regularidade no procedimento de execução extrajudicial, que culminou com a adjudicação do bem, ocorrendo a consolidação da propriedade do imóvel em favor da Caixa Econômica Federal em 20/12/2017, quedando-se extinto o contrato de financiamento. É dizer: iniciado o procedimento de execução extrajudicial (com a observância dos ditames legais), o imóvel não mais compunha, a qualquer título, o patrimônio da fiduciante, não subsistindo, a partir de então, a possibilidade de purgação da mora e convalescença do contrato, não sendo mais cabível, na lide, qualquer pretensão revisional dos termos pactuados no contrato de mútuo habitacional originário.

Inexiste, pois, a alegada violação do art. 1.022, II, do CPC, uma vez que o Tribunal de origem, de fato, analisou os pontos reputados omissos.

III - Arts. 26, § 1º, e 39, II, da Lei n. 9.514/1997 e 34 do Decreto-Lei n. 70/1966

O Tribunal entendeu que, iniciado o procedimento de execução extrajudicial (com a observância dos ditames legais), o imóvel não mais compunha, a nenhum título, o patrimônio da fiduciante, não subsistindo a possibilidade de purgação da mora e convalescença do contrato, não sendo mais cabível, na lide, a pretensão revisional dos termos pactuados no contrato de mútuo habitacional originário.

A modificação do entendimento firmado encontra óbice na Súmula n. 7 do STJ.

Além disso, a decisão está em harmonia com a jurisprudência desta Corte (Tema n. 1.095 do STJ), o que atrai a incidência da Súmula n. 83 do STJ.

A propósito:

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO EM RECURSO ESPECIAL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. INTIMAÇÃO DOS DEVEDORES PARA PURGAÇÃO DA MORA. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DO ESGOTAMENTO DOS MEIOS DE LOCALIZAÇÃO. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE. REINTEGRAÇÃO DE POSSE. IMPOSSIBILIDADE. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo interno interposto contra a decisão que negou provimento ao recurso especial, mantendo a decisão que indeferira pedido de liminar de reintegração de posse de imóvel adquirido por alienação fiduciária.

2. A decisão de origem fundamentou-se na ausência de comprovação da correta intimação dos devedores fiduciantes para a purgação da mora, conforme exigido pela Lei n. 9.514/1997, destacando que as tentativas de intimação por oficial de justiça e por edital não demonstraram a observância rigorosa dos trâmites legais.

3. O Tribunal a quo ressaltou a importância da intimação dos devedores fiduciantes como garantia mínima contra abusos no procedimento de consolidação da propriedade e questionou o interesse processual da agravante, já que os devedores não se encontravam mais no imóvel.

II. Questão em discussão

4. Há duas questões em discussão: (i) verificar se foi corretamente observada a exigência legal de intimação dos devedores fiduciantes para purgação da mora, nos termos do art. 26, § 4º, da Lei n. 9.514/1997; (ii) saber se foram preenchidos os requisitos para deferimento de liminar de reintegração de posse em favor do credor fiduciário após a consolidação da propriedade.

III. Razões de decidir

5. A ausência de comprovação do esgotamento dos meios para localização dos devedores fiduciantes impede a validação da intimação por edital, conforme exige o § 4º do art. 26 da Lei n. 9.514/1997.

6. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça veda, em recurso especial, o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, conforme a Súmula 7 do STJ, o que impede a revisão da conclusão do Tribunal a quo sobre a insuficiência da intimação. A Corte de origem concluiu que a certidão do leiloeiro mencionando contato com os devedores, sem esclarecimento do meio utilizado, gera dúvida sobre a efetiva

impossibilidade de intimação pessoal, afastando a certeza necessária para a regular consolidação da propriedade.

7. A ausência de impugnação específica de fundamentos autônomos da decisão agravada atrai a incidência da Súmula n. 283 do STF, impedindo o conhecimento integral do recurso.

8. A falta de demonstração de violação do art. 1.022 do CPC afasta alegações de nulidade por omissão ou obscuridade no acórdão recorrido.

IV. Dispositivo e tese

9. Agravo interno desprovido.

Tese de julgamento: "1. A revisão da conclusão do tribunal de origem sobre a regularidade da intimação exige reexame de provas, inviável em recurso especial. 2. A ausência de impugnação de fundamento autônomo da decisão recorrida obsta o conhecimento do recurso, nos termos da Súmula n. 283 do STF".

Dispositivos relevantes citados: Lei n. 9.514/1997, art. 26, § 4º;

CPC, art. 1.022. Jurisprudência relevante citada: STJ, AgInt no REsp n. 2.098.320/CE, relatora Ministra Maria Thereza de Assis Moura, Segunda Turma, julgado em 7/10/2024; STJ, AgInt no AREsp n. 2.306.740/MG, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 19/3/2024; STJ, AgInt no AREsp n. 2.361.469/GO, relator Ministr Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 23/10/2023.

(AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.733.862/DF, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 7/10/2025, DJEN de 14/10/2025.)

IV - Arts. 421, 479 e 480 do CC e 6º, V, do CDC

Os artigos suscitados não foram objeto de análise pelo Tribunal de origem, atraindo o óbice da falta do prequestionamento e a incidência da Súmula n. 282 do STF, segundo a qual é inadmissível o recurso quando a questão federal suscitada não foi apreciada pela decisão recorrida, bem como da Súmula n. 211 do STJ, que dispõe ser inviável o recurso especial quanto à matéria não enfrentada pelo acórdão recorrido.

Ademais, ainda que superado tal óbice, os artigos indicados não guardam pertinência com os fundamentos apresentados, o que conduz à aplicação da Súmula n. 284 do STF diante da deficiência na fundamentação recursal.

O STJ entende que o prequestionamento pressupõe efetivo debate e apreciação pelo acórdão recorrido, ainda que não haja menção expressa aos dispositivos invocados.

Conclui-se, portanto, pela incidência conjunta dos óbices das Súmulas n. 282 e 284 do STF e 211 do STJ.

VI - Conclusão

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

Majoro, de 11% para 14% sobre o valor da causa, os honorários de sucumbência fixados na origem, nos termos do art. 85, § 11, do CPC, ficando as verbas sob condição suspensiva de exigibilidade (art. 98, § 3º, do CPC).

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**AREsp 2.528.014 / PB
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2023/0429537-5

Número de Origem:

08091019420174058200 8091019420174058200

Sessão Virtual de 03/02/2026 a 09/02/2026

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

AGRAVANTE : ELIZABETH DE ARAUJO BARROS

ADVOGADO : DEFENSORIA PÚBLICA DA UNIÃO

AGRAVADO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

ADVOGADA : MARIA LAURA DOMINGUES DE OLIVEIRA ALCOFORADO - PE008895

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - SISTEMA
FINANCEIRO DA HABITAÇÃO

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 03/02/2026 a 09/02/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Antonio Carlos Ferreira votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha. Licenciado o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Brasília, 09 de fevereiro de 2026