RECURSO ESPECIAL Nº 2135952 - RJ(2024/0127011-4)

RELATOR	**:**	**MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
RECORRENTE	:	GLAUBER ARIOLINDO DOS SANTOS MAIA
ADVOGADOS	:	FABIO HENRIQUE DE CAMPOS CRUZ - RJ148587
		YAGO RAMOS MARTINS - RJ234587
		BRUNO DOS SANTOS TORRES - RJ235696
RECORRIDO	:	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADO	:	ANDRE PIRES GODINHO - RJ100272

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL. INTIMAÇÃO PESSOAL PARA LEILÃO. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto contra acórdão do Tribunal de origem que manteve a improcedência da ação anulatória, negando provimento à apelação e rejeitando embargos de declaração.
2. A controvérsia envolve ação de anulação de consolidação da propriedade fiduciária e de leilão extrajudicial, com alegações de ausência de notificação para purgar a mora e de intimação pessoal acerca das datas dos leilões.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou improcedentes os pedidos, reconheceu a regularidade da notificação para purgação da mora e a legitimidade da consolidação da propriedade nos termos da Lei n. 9.514/1997, e fixou custas e honorários conforme o CPC/2015.
4. A Corte de origem manteve integralmente a sentença, validou a notificação por edital quando frustrada a pessoal, afirmou a desnecessidade de intimação pessoal do leilão, majorou honorários e rejeitou embargos de declaração.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há três questões em discussão: (i) saber se houve negativa de prestação jurisdicional por violação dos arts. 489, § 1º, IV e VI, e 1.022, II, do CPC/2015; (ii) saber se é necessária a intimação pessoal do devedor acerca da data dos leilões, nos termos do art. 27, §§ 2º-A e 2º-B, da Lei n. 9.514/1997; e (iii) saber se há dissídio jurisprudencial.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Não ocorreu a ofensa aos art. 489, § 1º, IV e VI, e 1.022, II, do Código de Processo Civil, pois o acórdão enfrentou de modo suficiente as questões essenciais, e os embargos de declaração foram apreciados.
7. Ocorreu a ofensa ao art. 27, § 2º-A, da Lei n. 9.514/1997, sendo necessária a

Documento eletrônico VDA56445591 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 05/05/2026 17:01:06
Publicação no DJEN/CNJ de 07/05/2026. Código de Controle do Documento: 0a79da88-aa66-4ad0-a838-df233a34bd68

intimação pessoal do devedor fiduciante acerca da data do leilão; a sua ausência impõe a nulidade do leilão.
8. Fica prejudicada a análise do dissídio jurisprudencial, diante do provimento do recurso especial no ponto principal.

IV. DISPOSITIVO E TESE
9. Recurso especial conhecido e parcialmente provido.

Tese de julgamento: "1. Não há negativa de prestação jurisdicional quando o acórdão enfrenta, de forma suficiente e coerente, as questões essenciais, conforme os arts. 489, § 1º, IV e VI, e 1.022, II, do CPC/2015. 2. É necessária a intimação pessoal do devedor fiduciante acerca da data do leilão extrajudicial, nos termos do art. 27, §§ 2º-A e 2º-B, da Lei n. 9.514/1997; a sua ausência torna nulo o leilão."

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 489, § 1º, IV e VI, e 1.022, I e II; CF, art. 93, IX; Lei n. 9.514/1997, arts. 27, §§ 2º-A e 2º-B.

Jurisprudência relevante citada: STJ, AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.460.125/MS, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgados em 24/2/2025; STJ, AgInt no REsp n. 2.168.410/RJ, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 24/3/2025; STJ, AgInt nos EDcl no REsp n. 2.001.115/MG, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 4/9/2023; STJ, AgInt no AREsp n. 1.876.057/CE, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 17/10/2023; STJ, AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.271.962/MT, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 19/6/2023; STJ, AgInt no AREsp n. 2.276.046/RJ, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 19/6/2023; STJ, AgInt nos EDcl no AREsp n. 490.517/DF, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 27/8/2019.

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 28/04/2026 a 04/05/2026, por unanimidade, conhecer do recurso e lhe dar parcial provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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, 04 de maio de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator

Documento eletrônico VDA56445591 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 05/05/2026 17:01:06
Publicação no DJEN/CNJ de 07/05/2026. Código de Controle do Documento: 0a79da88-aa66-4ad0-a838-df233a34bd68

RECURSO ESPECIAL Nº 2135952 - RJ(2024/0127011-4)

RELATOR	**:**	**MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
RECORRENTE	:	GLAUBER ARIOLINDO DOS SANTOS MAIA
ADVOGADOS	:	FABIO HENRIQUE DE CAMPOS CRUZ - RJ148587
		YAGO RAMOS MARTINS - RJ234587
		BRUNO DOS SANTOS TORRES - RJ235696
RECORRIDO	:	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADO	:	ANDRE PIRES GODINHO - RJ100272

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL. INTIMAÇÃO PESSOAL PARA LEILÃO. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto contra acórdão do Tribunal de origem que manteve a improcedência da ação anulatória, negando provimento à apelação e rejeitando embargos de declaração.
2. A controvérsia envolve ação de anulação de consolidação da propriedade fiduciária e de leilão extrajudicial, com alegações de ausência de notificação para purgar a mora e de intimação pessoal acerca das datas dos leilões.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou improcedentes os pedidos, reconheceu a regularidade da notificação para purgação da mora e a legitimidade da consolidação da propriedade nos termos da Lei n. 9.514/1997, e fixou custas e honorários conforme o CPC/2015.
4. A Corte de origem manteve integralmente a sentença, validou a notificação por edital quando frustrada a pessoal, afirmou a desnecessidade de intimação pessoal do leilão, majorou honorários e rejeitou embargos de declaração.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há três questões em discussão: (i) saber se houve negativa de prestação jurisdicional por violação dos arts. 489, § 1º, IV e VI, e 1.022, II, do CPC/2015; (ii) saber se é necessária a intimação pessoal do devedor acerca da data dos leilões, nos termos do art. 27, §§ 2º-A e 2º-B, da Lei n. 9.514/1997; e (iii) saber se há dissídio jurisprudencial.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Não ocorreu a ofensa aos art. 489, § 1º, IV e VI, e 1.022, II, do Código de Processo Civil, pois o acórdão enfrentou de modo suficiente as questões essenciais, e os embargos de declaração foram apreciados.
7. Ocorreu a ofensa ao art. 27, § 2º-A, da Lei n. 9.514/1997, sendo necessária a

Documento eletrônico VDA56117404 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 23/04/2026 14:34:30
Código de Controle do Documento: 22851239-0e84-42fa-93d7-0414e641daf1

intimação pessoal do devedor fiduciante acerca da data do leilão; a sua ausência impõe a nulidade do leilão.
8. Fica prejudicada a análise do dissídio jurisprudencial, diante do provimento do recurso especial no ponto principal.

IV. DISPOSITIVO E TESE
9. Recurso especial conhecido e parcialmente provido.

Tese de julgamento: "1. Não há negativa de prestação jurisdicional quando o acórdão enfrenta, de forma suficiente e coerente, as questões essenciais, conforme os arts. 489, § 1º, IV e VI, e 1.022, II, do CPC/2015. 2. É necessária a intimação pessoal do devedor fiduciante acerca da data do leilão extrajudicial, nos termos do art. 27, §§ 2º-A e 2º-B, da Lei n. 9.514/1997; a sua ausência torna nulo o leilão."

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 489, § 1º, IV e VI, e 1.022, I e II; CF, art. 93, IX; Lei n. 9.514/1997, arts. 27, §§ 2º-A e 2º-B.

Jurisprudência relevante citada: STJ, AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.460.125/MS, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgados em 24/2/2025; STJ, AgInt no REsp n. 2.168.410/RJ, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 24/3/2025; STJ, AgInt nos EDcl no REsp n. 2.001.115/MG, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 4/9/2023; STJ, AgInt no AREsp n. 1.876.057/CE, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 17/10/2023; STJ, AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.271.962/MT, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 19/6/2023; STJ, AgInt no AREsp n. 2.276.046/RJ, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 19/6/2023; STJ, AgInt nos EDcl no AREsp n. 490.517/DF, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 27/8/2019.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por GLAUBER ARIOLINDO DOS SANTOS MAIA, com fundamento no art. 105, III, *a* e *c*, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal Regional Federal da 2ª Região em apelação cível nos autos de ação de anulação de procedimento de consolidação da propriedade e leilão extrajudicial.

O julgado foi assim ementado (fl. 260):

> APELAÇÃO CÍVEL. SFH. EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL. PURGAÇÃO MORA. INTIMAÇÃO. EDITAL. VALIDADE. NOTIFICAÇÃO. LEILÃO. DESNECESSIDADE.
> 1. Apelação cível interposta em face de sentença que julgou improcedentes os pedidos, nos termos do art. 487, inciso I, do Código de Processo Civil, para rejeitar

Documento eletrônico VDA56117404 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 23/04/2026 14:34:30
Código de Controle do Documento: 22851239-0e84-42fa-93d7-0414e641daf1

o pedido de anulação de procedimento de consolidação da propriedade. Cinge-se a controvérsia em perquirir a regularidade do procedimento extrajudicial de leilão de imóvel realizado pela instituição financeira.

2. O Supremo Tribunal Federal, em sessão virtual do Plenário de 26.3.2021 a 7.4.21, por maioria, apreciando o tema 249 da Repercussão Geral, fixou a seguinte tese: É constitucional, pois foi devidamente recepcionado pela Constituição Federal de 1988, o procedimento de execução extrajudicial, previsto no Decreto-lei nº 70/66 (STF, Plenário, RE 627.106, Rel. Min. DIAS TÓFFOLI, DJe 8.4.2021).

3. Esta Corte Regional já manifestou entendimento de que não existe previsão legal determinando a intimação pessoal do mutuário acerca da data da realização dos leilões. O momento oportuno para a purgação da mora ocorre com a notificação da dívida, de forma que o leilão é apenas consequência lógica do não pagamento do montante devido. Precedentes:TRF2, 6ª Turma Especializada, AC 01039140920174025104, Juiz Fed. Conv. ALFREDO JARA MOURA, DJe 25.4.2019; TRF2, 5ª Turma Especializada, AC 5001305-29.2018.4.02.5102, Rel. Des. Fed. RICARDO PERLINGEIRO, DJe 17.2.2022.

4. É legítima a notificação do devedor por meio de edital no procedimento de execução extrajudicial de financiamento imobiliário, quando frustrada a tentativa de notificação pessoal do devedor. Precedente: STJ, 4ª Turma, AgInt no REsp 1706761, Rel. Min. RAUL ARAÚJO, DJe 22.5.2019.

5. É devida a verba honorária recursal, na forma do art. 85, §11 do CPC, quando estiverem presentes, simultaneamente, os seguintes requisitos: a) decisão recorrida publicada a partir de 18.3.2016, ocasião em que entrou em vigor o novo CPC; b) recurso não conhecido integralmente ou desprovido, monocraticamente ou pelo órgão colegiado competente; c) condenação em honorários advocatícios desde a origem, no feito em que interposto o recurso (STJ, 2ª Seção, AgInt nos EREsp 1539725, Rel. Min. ANTONIO CARLOS FERREIRA, DJE 19.10.2017). Considerando o preenchimento das condições elencadas, os honorários advocatícios arbitrados na sentença devem ser majorados em 1% (um por cento) em desfavor dos apelantes, cuja exigibilidade fica suspensa, nos termos do art. 98, § 3º, do CPC.

6. Apelação não provida.

Os embargos de declaração opostos foram desprovidos (fls. 301-302).

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

a) 1.022, I, II, CPC/2015, porque o Tribunal de origem não enfrentou omissão sobre a não aplicação do 27, §§ 2º-A e 2º-B, Lei n. 9.514/1997, e não apreciou tese constitucional correlata, mantendo contradição entre a fundamentação e a exigência legal específica, e, ao final, deixou de sanar

Documento eletrônico VDA56117404 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 23/04/2026 14:34:30
Código de Controle do Documento: 22851239-0e84-42fa-93d7-0414e641daf1

obscuridade quanto à possibilidade de suprir a comunicação legal por simples edital;

b) 27, §§ 2º-A e 2º-B, da Lei n. 9.514/1997, porquanto o acórdão do *a quo* afastou a exigência de comunicação pessoal das datas, horários e locais dos leilões ao devedor, quando a lei impõe correspondência dirigida aos endereços constantes do contrato, inclusive endereço eletrônico.

Sustenta que o Tribunal de origem divergiu da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça ao afirmar a desnecessidade de intimação pessoal do devedor acerca da data dos leilões extrajudiciais, indicando como paradigmas AgInt nos EDcl no AREsp 490.517/DF e AgInt no AREsp 1.910.334/SP (fls. 360-361).

Requer o provimento do recurso para que se anule o acórdão dos embargos de declaração e se determine o rejulgamento com apreciação específica dos 27, §§ 2º-A e 2º-B, da Lei n. 9.514/1997; requer ainda o provimento do recurso para que se reconheça o prequestionamento ficto nos termos do 1.025 do CPC/2015 e se casse a decisão de origem, determinando que se rejulgue os embargos de declaração à luz da jurisprudência do STJ.

Nas contrarrazões, a parte recorrida aduz que o recurso não atende os requisitos de admissibilidade, pretende reexame de provas (Súmula n. 7 do STJ), envolve interpretação de cláusulas contratuais (Súmula n. 5 do STJ), não demonstra cotejo analítico e deve ser inadmitido; no mérito, defende a regularidade do procedimento, a validade da notificação por edital, a constitucionalidade do regime extrajudicial e a impossibilidade de purga da mora após a consolidação, requerendo a manutenção do acórdão recorrido (fls. 399-411).

Documento eletrônico VDA56117404 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 23/04/2026 14:34:30
Código de Controle do Documento: 22851239-0e84-42fa-93d7-0414e641daf1

O recurso especial foi inicialmente sobrestado em razão do Tema 982 do STF, com indeferimento de efeito suspensivo (fls. 428-429), e, após o trânsito em julgado daquele tema, foi admitido com fundamento no art. 1.030, V, do CPC/2015, com remessa ao Superior Tribunal de Justiça (fl. 462).

Parecer do Ministério Público Federal pelo prosseguimento do feito, diante da desnecessidade de intervenção ministerial na causa (fls. 208-212).

É o relatório.

VOTO

A controvérsia diz respeito à ação de anulação de procedimento de consolidação da propriedade e leilão extrajudicial em que a parte autora pleiteou a anulação da consolidação da propriedade do imóvel em favor da CEF e da arrematação por terceiro, com fundamento em ausência de notificação para purgar a mora e de intimação pessoal acerca das datas dos leilões.

Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou improcedentes os pedidos, ao reconhecer a regularidade da notificação para purgação da mora averbada na matrícula e a legitimidade da consolidação da propriedade nos termos do art. 26, § 7º, da Lei n. 9.514/1997; fixou custas na forma da Lei n. 9.289/1966 e condenou o autor em honorários de 10% sobre o valor atualizado da causa, com exigibilidade suspensa pelo art. 98, § 3º, do CPC/2015.

A Corte estadual manteve integralmente a sentença, negando provimento à apelação, afirmou a desnecessidade de intimação pessoal do leilão, validou a notificação por edital quando frustrada a pessoal e majorou os honorários em 1% nos termos do art. 85, § 11, do CPC/2015; posteriormente, rejeitou os embargos de declaração, por ausência de omissão, contradição e obscuridade.

I - Art. 1.022, I, II, CPC/2015

Documento eletrônico VDA56117404 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 23/04/2026 14:34:30
Código de Controle do Documento: 22851239-0e84-42fa-93d7-0414e641daf1

Afasta-se a alegada ofensa aos arts. 489, § 1º, IV e VI, e 1.022, II, do Código de Processo Civil, visto que a Corte de origem examinou e decidiu, de modo claro, objetivo e fundamentado, as questões que delimitam a controvérsia, não ocorrendo nenhum vício que possa nulificar o acórdão recorrido.

Esclareça-se que o órgão colegiado não está obrigado a repelir todas as alegações expendidas no recurso, pois basta que se atenha aos pontos relevantes e necessários ao deslinde do litígio e adote fundamentos que se mostrem cabíveis à prolação do julgado, ainda que, relativamente às conclusões, não haja a concordância das partes.

No caso dos autos, o Tribunal de origem analisou e decidiu de forma fundamentada as questões essenciais ao deslinde da causa: (a) a regularidade do procedimento de consolidação da propriedade fiduciária, diante da comprovação da inadimplência contratual e da observância das formalidades previstas na Lei n. 9.514/1997; (b) a validade da notificação extrajudicial para purgação da mora realizada por meio do cartório competente e devidamente averbada na matrícula do imóvel; (c) a desnecessidade de intimação pessoal do devedor acerca da data de realização do leilão extrajudicial, por ausência de previsão legal específica, sendo o leilão consequência lógica do não pagamento da dívida; (d) a constitucionalidade do procedimento de execução extrajudicial no âmbito do sistema financeiro imobiliário, conforme orientação firmada pelo Supremo Tribunal Federal; (e) a inexistência de irregularidades aptas a ensejar a anulação do procedimento executivo promovido pela instituição financeira.

Ademais, não se verifica violação do art. 1.022 do CPC, pois os embargos de declaração foram devidamente apreciados e fundamentados, tendo o Tribunal de origem enfrentado, de maneira coerente e suficiente, todos os pontos suscitados, ainda que o resultado não tenha sido favorável à parte recorrente.

Documento eletrônico VDA56117404 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 23/04/2026 14:34:30
Código de Controle do Documento: 22851239-0e84-42fa-93d7-0414e641daf1

Dessa forma, não há falar em negativa de prestação jurisdicional, omissão, contradição ou obscuridade, uma vez que o acórdão recorrido e a decisão dos embargos de declaração encontram-se suficientemente motivados.

II - Art. 27, §§ 2º-A e 2º-B, da Lei n. 9.514/1997

No que tange à alegada obrigatoriedade de intimação pessoal acerca da designação do leilão, melhor sorte assiste à parte recorrente.

Segundo a jurisprudência pacífica do Superior Tribunal de Justiça, "no contrato de alienação fiduciária de bem imóvel, regido pela Lei n. 9.514/1997, é necessária a intimação pessoal do devedor acerca da data da realização do leilão extrajudicial, ainda que tenha sido previamente intimado para purgação da mora (AgInt nos EDcl no AREsp 490.517/DF, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 27/8/2019, DJe de 2/9/2019).

Nesse sentido:

> DIREITO CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. LEILÃO EXTRAJUDICIAL.
>
> INTIMAÇÃO PESSOAL. DECISÃO MANTIDA.
>
> I. Caso em exame 1. Agravo interno interposto contra decisão que deu provimento ao recurso especial para reconhecer a nulidade de leilão extrajudicial realizado sem a notificação pessoal do devedor fiduciante.
>
> II. Questão em discussão 2. Consiste em saber se, após a Lei n. 13.465/2017, é necessária a intimação pessoal do devedor fiduciante acerca da data de realização do leilão extrajudicial.
>
> III. Razões de decidir 3. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça consolidou-se no sentido de que, a partir da Lei n. 13.465/2017, tornou-se necessária a intimação pessoal do devedor fiduciante acerca da data do leilão extrajudicial.
>
> 4. A ausência de notificação pessoal do devedor fiduciante, ou por edital, na impossibilidade da notificação pessoal, torna o leilão extrajudicial nulo por vício insanável.
>
> IV. Dispositivo e tese 5. Agravo interno desprovido.
>
> Tese de julgamento:"1. A partir da Lei n. 13.465/2017, é necessária a intimação pessoal do devedor fiduciante acerca da data de realização do leilão extrajudicial. 2. A ausência de notificação pessoal ou por edital, na impossibilidade da notificação pessoal, torna o leilão extrajudicial nulo por vício insanável."

Documento eletrônico VDA56117404 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 23/04/2026 14:34:30
Código de Controle do Documento: 22851239-0e84-42fa-93d7-0414e641daf1

Dispositivos relevantes citados: Lei n. 9.514/1997, art. 27, §§ 2º-A e 2º-B; Lei n. 13.465/2017. Jurisprudência relevante citada: STJ, AgInt nos EDcl no REsp 2.001.115/MG, Rel. Min. Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 04.09.2023; STJ, AgInt no AREsp n. 1.876.057/CE, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 17/10/2023; STJ, AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.271.962/MT, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 19/6/2023; STJ, AgInt no AREsp n. 2.276.046/RJ, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 19/6/2023. (AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.460.125/MS, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 24/2/2025, DJEN de 28/2/2025.)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO ANULATÓRIA DE CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE, DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL E DE ARREMATAÇÃO. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. INTIMAÇÃO PRÉVIA DO DEVEDOR.

NECESSIDADE. CIÊNCIA INEQUÍVOCA DA DATA DO LEILÃO EXTRAJUDICIAL.

REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ.

1. Ação anulatória de consolidação de propriedade, de leilão extrajudicial e de arrematação.

2. Nos contratos de alienação fiduciária regidos pela Lei nº 9.514/97, ainda que realizada a regular notificação do devedor para a purgação da mora, é indispensável a sua renovação por ocasião da alienação em hasta extrajudicial. Precedentes.

3. É firme a jurisprudência desta Corte no sentido de que não se decreta a nulidade do leilão, por ausência de intimação pessoal, se ficar demonstrada a ciência inequívoca da parte.

4. O reexame de fatos e provas em recurso especial é inadmissível.

5. Reconsiderada a decisão de e-STJ fls. 753/756. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, não provido. (AgInt no REsp n. 2.168.410/RJ, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 24/3/2025, DJEN de 27/3/2025.)

Retornando ao presente caso, o acórdão recorrido consignou que não há necessidade de ciência prévia do mutuário a respeito das datas e horários dos leilões. Veja-se (fls. 258-259):

Outrossim, cumpre ressaltar que esta Corte Regional já se manifestou entendendo que não existe previsão legal determinando a intimação pessoal do

Documento eletrônico VDA56117404 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 23/04/2026 14:34:30
Código de Controle do Documento: 22851239-0e84-42fa-93d7-0414e641daf1

> mutuário acerca da data da realização dos leilões. O momento oportuno para a purgação da mora ocorre com a notificação da dívida, de forma que o leilão é apenas consequência lógica do não pagamento do montante devido. Nesse sentido:
>
> [...]
>
> Na hipótese dos autos, fora oportunizada ao apelante a purgação do débito, tendo sido expedida notificação para tentativa de notificação pessoal, de modo que não foi demonstrada qualquer irregularidade que pudesse conduzir à anulação do procedimento em análise.
>
> Em conclusão, não se observando irregularidade no procedimento de consolidação da propriedade e leilão do imóvel, imperativa a manutenção da sentença.

Dessa forma, o acórdão merece reforma, já que não considerou o entendimento desta Corte, no sentido de necessidade de intimação pessoal do devedor acerca da data da realização do leilão extrajudicial, ainda que tenha sido previamente intimado para purgação da mora

III - Divergência jurisprudencial

Por fim, diante do resultado acima, fica prejudicada a análise do alegado dissídio jurisprudencial.

IV - Conclusão

Ante o exposto, **conheço do recurso especial e dou-lhe parcial provimento para reformar o acórdão recorrido e, por conseguinte, dar provimento ao recurso de apelação para o fim de anular o leilão extrajudicial do imóvel descrito na inicial, por falta de intimação pessoal do devedor, nos termos do art. 27, § 2º-A, da Lei n. 9.514/1997. Condeno a parte ré ao pagamento das custas e dos honorários advocatícios, que fixo em 10% do valor atualizado da causa, ressalvando eventual concessão do benefício da justiça gratuita**.

É o voto.

Documento eletrônico VDA56117404 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 23/04/2026 14:34:30
Código de Controle do Documento: 22851239-0e84-42fa-93d7-0414e641daf1

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

REsp 2.135.952 / RJ

Número Registro: 2024/0127011-4 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
50049727320214025116

Sessão Virtual de 28/04/2026 a 04/05/2026

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	:	GLAUBER ARIOLINDO DOS SANTOS MAIA
ADVOGADOS	:	FABIO HENRIQUE DE CAMPOS CRUZ - RJ148587
		YAGO RAMOS MARTINS - RJ234587
		BRUNO DOS SANTOS TORRES - RJ235696
RECORRIDO	:	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADO	:	ANDRE PIRES GODINHO - RJ100272

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO - SUSTAÇÃO/ALTERAÇÃO DE LEILÃO

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 28/04/2026 a 04/05/2026, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso e lhe dar parcial provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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.

Documento eletrônico VDA56426778 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 05/05/2026 00:59:20
Código de Controle do Documento: d5b38936-b01e-4f14-8642-ee553bac55c8

Brasília, 04 de maio de 2026

Documento eletrônico VDA56426778 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 05/05/2026 00:59:20
Código de Controle do Documento: d5b38936-b01e-4f14-8642-ee553bac55c8