



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2195116 - RJ (2024/0154325-4)

RELATOR : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
AGRAVANTE : **IZABELLE DE MORAES BITTENCOURT**
ADVOGADOS : **ELIEL SANTOS JACINTHO - RJ059663**
REGINA RODRIGUES LOPES DE LACERDA PASSOS N DE
SOUZA - RJ108162
AGRAVADO : **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**
ADVOGADOS : **GERSON DE CARVALHO FRAGOZO - RJ106445**
BRUNO VAZ DE CARVALHO - RJ097626
AILTON JUNIOR DE OLIVEIRA SILVA - DF033810

EMENTA

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.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 06/05/2025 a 12/05/2025, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro e Daniela Teixeira votaram com o Sr. Ministro Relator.
Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 13 de maio de 2025.

Ministro Humberto Martins
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2195116 - RJ (2024/0154325-4)

RELATOR : MINISTRO HUMBERTO MARTINS
AGRAVANTE : IZABELLE DE MORAES BITTENCOURT
ADVOGADOS : ELIEL SANTOS JACINTHO - RJ059663
REGINA RODRIGUES LOPES DE LACERDA PASSOS N DE
SOUZA - RJ108162
AGRAVADO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADOS : GERSON DE CARVALHO FRAGOZO - RJ106445
BRUNO VAZ DE CARVALHO - RJ097626
AILTON JUNIOR DE OLIVEIRA SILVA - DF033810

EMENTA

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.

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

Cuida-se de agravo interno interposto por IZABELLE DE MORAES BITTENCOURT contra decisão monocrática de minha relatoria que apreciou recurso especial interposto com o objetivo de reformar acórdão proferido pelo TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 2ª REGIÃO assim ementado (fls.197):

FINANCEIRO IMOBILIÁRIO. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. LEI 9.514/1997. NOTIFICAÇÃO DO DEVEDOR. PARA PURGAR A MORA. REGULARIDADE DO PROCEDIMENTO. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE. INTIMAÇÃO DE LEILÃO. DESNECESSIDADE.

1. Lide envolvendo o pedido de declaração de nulidade do procedimento de execução extrajudicial de imóvel objeto de contrato de financiamento imobiliário firmado pelo Autor, em que houve a consolidação da propriedade do bem em nome da CEF, sustentando o recorrente que não teriam sido atendidos os requisitos previstos pela Lei nº 9.514/1997, como a intimação pessoal do devedor para a ciência das datas de realização dos leilões.

2. A consolidação da propriedade em nome do fiduciário, em caso de inadimplemento, é prevista pela Lei nº 9.514/1997, sendo certo que o procedimento nela previsto não apresenta qualquer inconstitucionalidade. Precedentes desta Corte.

3. Comprovada a inadimplência, bem como a intimação do devedor para purga da mora, na forma estabelecida no art. 26 da Lei nº 9.514/1997, consoante averbação constante da certidão do Registro Geral de Imóveis que lastreia a própria exordial, ocorre a consolidação da propriedade do imóvel em favor da CEF após o transcurso do prazo para a purga da mora.

4. Consolidada a propriedade em nome da CEF, não subsiste mais a relação contratual. Na forma do art. 27 da Lei nº 9.514/1997, a credora promoverá a alienação do bem por leilão público, no prazo de 30 dias, não havendo previsão legal que determine a intimação do devedor das datas de sua realização. Afigura-se “desnecessária a notificação pessoal do mutuário para ciência do leilão. É a notificação da dívida o momento oportuno para a purgação da mora, configurando-se o futuro leilão em apenas uma consequência lógica do não pagamento do débito” (TRF2, AC 0007132-86.2017.4.02.5120, Desembargadora Federal NIZETE LOBATO CARMO, Sétima Turma Especializada, E-DJF2R 10.12.2019)

5. APELAÇÃO DO AUTOR DESPROVIDA.

A decisão agravada não conheceu do recurso especial do agravante, nos termos da seguinte ementa (fl. 455):

RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. CONTRATO DE FINANCIAMENTO COM GARANTIA

DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL. LEI N. 9.514/97. INTIMAÇÃO DA DEVEDORA DA DATA DO LEILÃO. DESNECESSIDADE. RECURSO NÃO CONHECIDO.

Nas razões do agravo interno, busca agravante o afastamento da Súmula 7 /STJ, "por se tratar de REVALORAÇÃO dos fatos já delineados pelas instâncias anteriores e NÃO de reexame de provas, posto que a referida REVALORAÇÃO consiste em atribuir o devido valor jurídico a matéria fática incontroversa abordada nos referidos recursos." (fls. 464-465).

A agravante sustenta que não decaiu em parte mínima dos pedidos requeridos na petição inicial, e que ambas as partes foram sucumbentes na ação, devendo haver proporcionalidade na distribuição dos honorários advocatícios. Argumenta que a sentença de parcial procedência acolheu apenas um dos pedidos, e que a distribuição dos ônus sucumbenciais deve ser proporcional

Pugna, por fim, caso não seja reconsiderada a decisão agravada, submeta-se o presente agravo à apreciação da Turma.

A agravada apresentou contrarrazões às fls. 476-488.

É, no essencial, o relatório.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

Versa a demanda originária sobre contrato de financiamento firmado pela autora, com alienação fiduciária em garantia, e a pretendida declaração de nulidade do procedimento de consolidação da propriedade de imóvel em nome da CEF, sob o argumento de que não teriam sido atendidos os requisitos previstos pela Lei n. 9.514 /1997, como a notificação pessoal do devedor para a purga da mora e das datas de realização dos leilões.

Na hipótese, o contrato de financiamento imobiliário, com base na alienação fiduciária, foi firmado com a Caixa em 28/11/2013.

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*.

De acordo com a modificação introduzida pela Lei n. 13.465/2017 no art. 27 da Lei n. 9.514/1997, tornou-se necessária a intimação do devedor fiduciante da data do leilão, assegurando-lhe a prerrogativa de exercer o direito de preferência para a

aquisição do imóvel pelo montante correspondente ao saldo devedor, somado aos encargos e despesas da consolidação da propriedade fiduciária.

O preceito contido no § 2º-A do art. 27 da Lei n. 9.514/1997, com a redação conferida pela lei n. 13.465/2017, dispõe expressamente que a comunicação ao devedor deve ser realizada “mediante correspondência endereçada aos endereços constantes do contrato, inclusive ao endereço eletrônico”, razão pela qual não se exige a intimação pessoal.

No caso, embora o procedimento de execução extrajudicial seja posterior à data de entrada em vigor da Lei n. 13.645/2017, não há que se falar em nulidade por suposta falta de intimação da parte recorrente para a data de realização do leilão do imóvel dado em garantia de alienação fiduciária, na medida em que o Tribunal de origem consignou que “os litigantes sequer indicaram as datas dos leilões, supostamente ocorridos sem prévia comunicação, como bem ressaltou o Magistrado de Origem, ainda afirmando que: “Por assim ser, e inexistindo notícia de êxito nas hastas já efetuadas, deve o requerimento de liminar ser deferido apenas em parte, tão somente para determinar o atendimento, pela Caixa Econômica Federal, da exigência de prévia comunicação na designação de quaisquer leilões que tenham por objeto o bem em referência, nos termos do parágrafo 2º-A do artigo 27 da Lei nº 9.514/97 (redação conferida pela Lei nº 13.465 /2017 - cuja aplicabilidade, diferentemente do que defende a autora, é imediata, por se tratar de norma procedimental, e não de direito material).” (grifo nosso)” (fl. 195).

Ademais, o acórdão assim consignou sobre a intimação para a purga da mora (fl. 194):

Estabelece, ainda, o art. 27, caput, do mesmo diploma normativo, que “Uma vez consolidada a propriedade em seu nome, o fiduciário, no prazo de trinta dias, contados da data do registro de que trata o § 7º do artigo anterior, promoverá público leilão para a alienação do imóvel”.

Nesse passo, **conforme se verifica da documentação colacionada aos autos, notadamente da Certidão do Registro Geral de Imóveis acostada pela própria demandante no Evento 01 (doc. 15), e pela CEF no Evento 11 – anexo 3, consta averbada a intimação de Izabelle Moraes Bittencourt, ora apelante, de modo que restando comprovada a intimação do devedor para purga da mora, e em razão da ausência de purgação de mora, ocorreu a consolidação da propriedade do imóvel em favor da CEF, registrada no RGI em 10/01/2019. [nosso grifo]**

Desse modo, elidir a conclusão da Corte regional com o fim de acolher a pretensão da recorrente de nulidade do procedimento em razão da ausência de intimação para purgar a mora demandaria a análise do conteúdo fático-probatório dos autos, o que se mostra inviável em recurso especial, consoante o enunciado da Súmula n. 7/STJ.

Com relação aos honorários advocatícios, o recurso também não tem êxito.

Na inicial, pleiteou-se a declaração de nulidade do procedimento de consolidação da propriedade de imóvel em nome da CEF, sob a alegação de que não teriam sido atendidos os requisitos previstos pela Lei n. 9.514/1997, como a notificação pessoal do devedor para a purgação da mora e a intimação pessoal dos leilões.

A sentença julgou improcedente o pedido de notificação pessoal para purgação da mora e julgou parcialmente procedente o pedido para notificação dos leilões. O Tribunal, todavia, deixou de aferir o percentual em que cada litigante foi vencedor e /ou vencido, carecendo a matéria do necessário prequestionamento. Incide *in casu*, a Súmula n. 211/STJ.

Ante o exposto, nego provimento ao recurso de agravo interno.

É como penso. É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AgInt no REsp 2.195.116 / RJ
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2024/0154325-4

Número de Origem:

50042365320194025107 50105406320194020000

Sessão Virtual de 06/05/2025 a 12/05/2025

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. MARIA IRANEIDE OLINDA SANTORO FACCHINI

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : IZABELLE DE MORAES BITTENCOURT

ADVOGADOS : ELIEL SANTOS JACINTHO - RJ059663

REGINA RODRIGUES LOPES DE LACERDA PASSOS N DE
SOUZA - RJ108162

RECORRIDO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

ADVOGADOS : GERSON DE CARVALHO FRAGOZO - RJ106445

BRUNO VAZ DE CARVALHO - RJ097626

AILTON JUNIOR DE OLIVEIRA SILVA - DF033810

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : IZABELLE DE MORAES BITTENCOURT

ADVOGADOS : ELIEL SANTOS JACINTHO - RJ059663

REGINA RODRIGUES LOPES DE LACERDA PASSOS N DE

SOUZA - RJ108162

AGRAVADO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

ADVOGADOS : GERSON DE CARVALHO FRAGOZO - RJ106445

BRUNO VAZ DE CARVALHO - RJ097626

AILTON JUNIOR DE OLIVEIRA SILVA - DF033810

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 06/05/2025 a 12/05/2025, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro e Daniela Teixeira votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 12 de maio de 2025