SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2140921 - RJ (2024/0156233-8)

RELATORA	**:**	**MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE	:	ALINE DE OLIVEIRA BRUSTOLIN
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
		CAROLINNE GUIMARAES LIMA - DF036805

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. CONTRATO DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO COM GARANTIA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. PROCEDIMENTO DE EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL. CONSTITUIÇÃO EM MORA. INTIMAÇÃO PESSOAL NÃO EFETIVADA. INTIMAÇÃO POR EDITAL. VALIDADE. ESGOTAMENTO DOS MEIOS DE LOCALIZAÇÃO DO DEVEDOR. FÉ PÚBLICA DO OFICIAL DE REGISTRO. PRESUNÇÃO DE VERACIDADE NÃO ELIDIDA. INTIMAÇÃO DO DEVEDOR ACERCA DAS DATAS DOS LEILÕES. DESNECESSIDADE. PROCEDIMENTO ANTERIOR À LEI N. 13.465/2017. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. NÃO DEMONSTRAÇÃO. MERA TRANSCRIÇÃO DE EMENTAS. SÚMULA 284/STF. DECISÃO SINGULAR DA RELATORA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL MANTIDA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Nos termos do art. 26, §§ 1º, 3º e 4º, da Lei n. 9.514/1997, a intimação para a purgação da mora deve ser realizada pessoalmente ao devedor fiduciante. Esgotados os meios de sua localização, devidamente certificados por oficial de registro dotado de fé pública, revela-se cabível a intimação por edital.

2. As certidões emitidas pelo oficial de Registro de Imóveis gozam de fé pública e presunção de veracidade, a qual somente pode ser elidida por prova robusta em sentido contrário, ônus que incumbe à parte devedora.

3. No tocante à intimação pessoal acerca das datas de realização dos leilões extrajudiciais, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça firmou-se no sentido de que, nos contratos celebrados e nos procedimentos executórios ocorridos sob a égide da redação original da Lei n. 9.514/1997, isto é, antes da vigência da Lei n. 13.465/2017, não havia exigência legal de intimação pessoal do devedor fiduciante acerca dos leilões, bastando a prévia intimação para purgação da mora.

4. Para a caracterização do dissídio jurisprudencial, nos termos do art. 1.029, § 1º, do Código de Processo Civil e do art. 255, §§ 1º e 3º, do Regimento Interno do Superior

Documento eletrônico VDA59417890 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 25/08/2026 18:31:24
Publicação no DJEN/CNJ de 27/08/2026. Código de Controle do Documento: d9ab3110-039c-49e4-b0e9-9243d2c4bd2c

Tribunal de Justiça, exige-se a demonstração da similitude fática e da divergência de interpretação do direito entre os acórdãos confrontados, não sendo suficiente a mera transcrição de ementas. Aplica-se, por analogia, a Súmula 284/STF.
5. Agravo interno não provido.

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 18/08/2026 a 24/08/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora.

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

Brasília, 24 de agosto de 2026.

Ministra Maria Isabel Gallotti
Ministra

Documento eletrônico VDA59417890 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 25/08/2026 18:31:24
Publicação no DJEN/CNJ de 27/08/2026. Código de Controle do Documento: d9ab3110-039c-49e4-b0e9-9243d2c4bd2c

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2140921 - RJ (2024/0156233-8)

RELATORA	**:**	**MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE	:	ALINE DE OLIVEIRA BRUSTOLIN
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
		CAROLINNE GUIMARAES LIMA - DF036805

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. CONTRATO DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO COM GARANTIA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. PROCEDIMENTO DE EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL. CONSTITUIÇÃO EM MORA. INTIMAÇÃO PESSOAL NÃO EFETIVADA. INTIMAÇÃO POR EDITAL. VALIDADE. ESGOTAMENTO DOS MEIOS DE LOCALIZAÇÃO DO DEVEDOR. FÉ PÚBLICA DO OFICIAL DE REGISTRO. PRESUNÇÃO DE VERACIDADE NÃO ELIDIDA. INTIMAÇÃO DO DEVEDOR ACERCA DAS DATAS DOS LEILÕES. DESNECESSIDADE. PROCEDIMENTO ANTERIOR À LEI N. 13.465/2017. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. NÃO DEMONSTRAÇÃO. MERA TRANSCRIÇÃO DE EMENTAS. SÚMULA 284/STF. DECISÃO SINGULAR DA RELATORA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL MANTIDA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Nos termos do art. 26, §§ 1º, 3º e 4º, da Lei n. 9.514/1997, a intimação para a purgação da mora deve ser realizada pessoalmente ao devedor fiduciante. Esgotados os meios de sua localização, devidamente certificados por oficial de registro dotado de fé pública, revela-se cabível a intimação por edital.

2. As certidões emitidas pelo oficial de Registro de Imóveis gozam de fé pública e presunção de veracidade, a qual somente pode ser elidida por prova robusta em sentido contrário, ônus que incumbe à parte devedora.

3. No tocante à intimação pessoal acerca das datas de realização dos leilões extrajudiciais, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça firmou-se no sentido de que, nos contratos celebrados e nos procedimentos executórios ocorridos sob a égide da redação original da Lei n. 9.514/1997, isto é, antes da vigência da Lei n. 13.465/2017, não havia exigência legal de intimação pessoal do devedor fiduciante acerca dos leilões, bastando a prévia intimação para purgação da mora.

4. Para a caracterização do dissídio jurisprudencial, nos termos do art. 1.029, § 1º, do Código de Processo Civil e do art. 255, §§ 1º e 3º, do Regimento Interno do Superior

Documento eletrônico VDA59093013 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 14/08/2026 15:39:28
Código de Controle do Documento: 1f090628-56e3-4d7c-bff8-ecbcbe3b4ccc

Tribunal de Justiça, exige-se a demonstração da similitude fática e da divergência de interpretação do direito entre os acórdãos confrontados, não sendo suficiente a mera transcrição de ementas. Aplica-se, por analogia, a Súmula 284/STF.
5. Agravo interno não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por ALINE DE OLIVEIRA BRUSTOLIN contra a decisão singular de fls. 521-526, por meio da qual esta Relatora conheceu em parte do recurso especial e, nessa extensão, negou-lhe provimento.

O acórdão do Tribunal Regional Federal da 2ª Região, objeto do recurso especial, ficou assim ementado (fls. 269-270):

> "CIVIL. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE. LEI 9.514/97. CONSTITUCIONALIDADE. INEXISTÊNCIA DE VÍCIOS NO PROCEDIMENTO. CERTIDÃO EMANADA PELO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS. FÉ PÚBLICA. PRESUNÇÃO DE LEGITIMIDADE E DE VERACIDADE. NOTIFICAÇÃO PESSOAL PARA CIÊNCIA DO LEILÃO. INEXISTÊNCIA DE PREVISÃO LEGAL.
> Trata-se de Apelação Cível (evento 59/JFRJ) interposta por ALINE DE OLIVEIRA BRUSTOLIN, tendo por objeto sentença (evento 35/JFRJ) e parte apelada CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, prolatada nos autos de ação ajuizada em face da referida empresa pública federal, objetivando declaração de nulidade dos efeitos do procedimento de execução extrajudicial do imóvel objeto do contrato de financiamento imobiliário, que julgou improcedente a pretensão autoral.
> O procedimento de consolidação da propriedade fiduciária previsto na Lei 9.514/97, não apresenta qualquer inconstitucionalidade, haja vista a possibilidade de acesso ao Poder Judiciário sempre que constatado o cometimento de eventual ilegalidade por parte do agente fiduciário.
> A consolidação da propriedade do imóvel alienado fiduciariamente no âmbito do SFI e a subsequente venda extrajudicial devem ser precedidas da notificação do devedor para purga da mora, certificada por oficial com fé pública, sob pena de nulidade (art. 26, §§ 1º, 3º e 4º, da Lei 9.514/97). Essa notificação é pessoal e só pode ser feita por edital quando o devedor se encontrar em lugar ignorado, incerto ou inacessível, conforme se extrai do §4º do art. 26 da Lei 9.514/97.
> O fiduciante não pode ser notificado por edital caso não fique comprovado que se encontra em lugar ignorado, incerto ou inacessível, sob pena de nulidade da notificação e dos demais atos posteriores do procedimento de consolidação da propriedade do imóvel.
> In casu, verifica-se que tentou-se a notificação pessoal, conforme se verifica no evento 12 - CONT 3/JFRJ. Desta forma, partiu-se para a publicação dos editais, tendo havido a consolidação da propriedade fiduciária (evento 12 - CONT 4/JFRJ).
> Sendo merecedoras de fé pública, as informações prestadas pelo Cartório de Registro de Imóveis gozam de presunção juris tantum e somente podem ser desconstituídas mediante prova em contrário, o que não ocorreu.
> Por fim, a legislação que rege a matéria não prevê que as partes sejam intimadas pessoalmente da data de realização do leilão, considerando que a notificação pessoal da dívida constitui o momento oportuno para a purgação da mora, de forma que o futuro leilão é apenas consequência lógica do não pagamento do montante devido.

Documento eletrônico VDA59093013 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 14/08/2026 15:39:28
Código de Controle do Documento: 1f090628-56e3-4d7c-bff8-ecbcbe3b4ccc

> Desta forma, não há vício no procedimento de consolidação da propriedade do imóvel objeto da presente lide, o que deságua no desprovimento do recurso.
> Recurso desprovido.
> Honorários advocatícios majorados em 1% sobre o valor fixado na sentença, nos termos do art. 85, § 11, do NCPC, cuja exigibilidade ficará suspensa tendo em vista a gratuidade de justiça deferida no evento 3/JFRJ."

Os embargos de declaração opostos na origem foram rejeitados, conforme acórdão de fls. 301-311.

Nas razões do recurso especial (fls. 316-345), fundado nas alíneas "a" e "c" do inciso III do art. 105 da Constituição Federal, a parte recorrente apontou ofensa aos arts. 26, § 1º, e 39, inciso II, da Lei n. 9.514/1997, bem como aos arts. 34 e 36, parágrafo único, do Decreto-Lei n. 70/1966. Sustentou, em resumo: a) a nulidade da notificação por edital realizada para purgação da mora, sob a alegação de que não foram esgotados os meios de localização pessoal da devedora, visto que as tentativas de intimação foram realizadas apenas em dias úteis e horário de expediente comercial, sem tentativa de intimação por hora certa; b) a imprescindibilidade da notificação pessoal do devedor fiduciante a respeito do dia, horário e local da realização dos leilões extrajudiciais; e c) a possibilidade de purgação da mora até a assinatura do auto de arrematação.

A decisão singular ora recorrida conheceu em parte do recurso especial e, nessa extensão, negou-lhe provimento (fls. 521-526), assentando que: a) as três tentativas de intimação pessoal frustradas, devidamente atestadas por certidão do oficial de cartório dotado de fé pública, autorizam a notificação por edital para fins de purgação da mora, em conformidade com o art. 26, § 4º, da Lei n. 9.514/1997; b) a presunção de veracidade da certidão emitida pelo oficial de Registro de Imóveis somente pode ser afastada mediante prova robusta em contrário, o que não ocorreu no caso; e c) a legislação de regência aplicável à época dos fatos não previa a intimação pessoal do devedor fiduciante acerca dos leilões extrajudiciais, sendo certo que a inovação trazida pela Lei n. 13.465/2017 não se aplica à lide por ser posterior aos fatos.

No presente agravo interno (fls. 530-538), a Agravante reitera os argumentos do recurso especial, aduzindo que: a) as diligências cartorárias foram insuficientes para justificar a intimação por edital, uma vez que a devedora não se encontrava em local incerto ou oculto, mas apenas em seu local de trabalho durante o horário comercial; b) a presunção de veracidade da certidão cartorária deve ser relativizada, cabendo ao credor fiduciário demonstrar a adoção diligências suficientes para a localização da devedora; c) os princípios do contraditório, da ampla defesa e da boa-fé objetiva impõem a necessidade de intimação pessoal do devedor acerca dos leilões extrajudiciais; d) a controvérsia posta no recurso especial é de natureza jurídica, o que afasta a aplicação da Súmula 7/STJ; e e) a divergência jurisprudencial foi devidamente demonstrada no recurso especial.

Documento eletrônico VDA59093013 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 14/08/2026 15:39:28
Código de Controle do Documento: 1f090628-56e3-4d7c-bff8-ecbcbe3b4ccc

A Caixa Econômica Federal apresentou impugnação ao agravo interno (fls. 541-544), por meio da qual pugnou pelo desprovimento do recurso.

É o relatório.

VOTO

O recurso não merece provimento.

Conforme relatado, a controvérsia originou-se de ação anulatória de procedimento de execução extrajudicial de imóvel proposta por ALINE DE OLIVEIRA BRUSTOLIN contra a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, referente ao Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel Residencial Quitado, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia celebrado em 22.7.2013, no âmbito do Sistema de Financiamento Imobiliário.

Diante do inadimplemento das parcelas do financiamento, a credora fiduciária iniciou o procedimento de consolidação da propriedade fiduciária. O oficial do Registro de Imóveis de Maricá/RJ promoveu três tentativas de intimação pessoal da mutuária no endereço do imóvel financiado (em 21.2.2018, 26.2.2018 e 1.3.2018), as quais restaram frustradas, conforme certidão emitida pelo serventuário (fl. 103). Diante do insucesso na localização pessoal, realizou-se a notificação por edital, com publicações em 23, 25 e 27.7.2018. Decorrido o prazo legal sem a purgação da mora, a propriedade do imóvel foi consolidada em favor da credora fiduciária, com registro em 23.11.2018.

A sentença de primeiro grau julgou improcedentes os pedidos, decisão mantida pelo Tribunal Regional Federal da 2ª Região em sede de apelação. A decisão singular, de minha lavra, negou provimento ao recurso especial, ensejando a interposição do presente agravo interno.

O Tribunal de origem consignou que foram realizadas tentativas de notificação pessoal da devedora, e que, diante da impossibilidade de localização, procedeu-se à notificação por edital, tendo havido a consolidação da propriedade fiduciária. Destacou, ainda, que (fl. 267):

> "Assim, o fiduciante não pode ser notificado por edital caso não fique comprovado que se encontra em lugar ignorado, incerto ou inacessível, sob pena de nulidade da notificação e dos demais atos posteriores do procedimento de consolidação da propriedade do imóvel. In casu, verifica-se que se tentou a notificação pessoal, conforme evento 12 - CONT Desta forma, partiu-se para a publicação dos3/JFRJ. editais, tendo havido a consolidação da propriedade fiduciária (evento 12 - CONT). Sendo merecedoras de fé pública, as informações prestadas pelo4/JFRJ Cartório de Registro de Imóveis gozam de presunção juris tantum e somente podem ser desconstituídas mediante prova em contrário, o que não ocorreu. Por fim, a legislação que rege a matéria não prevê que as partes sejam intimadas pessoalmente da data de realização do leilão, considerando que a notificação pessoal da dívida constitui o momento oportuno para a purgação da mora, de forma

Documento eletrônico VDA59093013 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 14/08/2026 15:39:28
Código de Controle do Documento: 1f090628-56e3-4d7c-bff8-ecbcbe3b4ccc

> que o futuro leilão é apenas consequência lógica do não pagamento do montante devido."

Conforme se extrai do acórdão recorrido, foram realizadas três tentativas de notificação pessoal da recorrente, em dias e horários diferentes, todas certificadas pelo oficial de cartório, o que demonstra a diligência na tentativa de localização da devedora.

A pretensão da Agravante de ver declarada a nulidade da notificação por edital para a purgação da mora não encontra amparo jurídico. O oficial do Registro de Títulos e Documentos, no exercício de suas funções delegadas pelo Poder Público, é dotado de fé pública, de sorte que as certidões por ele lavradas possuem presunção de legitimidade e veracidade. Essa presunção somente pode ser desconstituída por meio de prova robusta e cabal em sentido contrário. A mera alegação de que a mutuária se encontrava em seu local de trabalho durante as diligências do oficial não é apta a invalidar a certidão cartorária, sobretudo porque o serventuário buscou realizar a intimação em três datas distintas, de forma diligente e em conformidade com as regras que regem os serviços notariais.

O art. 26 da Lei 9.514/1997 estabelece o procedimento para a consolidação da propriedade do imóvel em nome do fiduciário, nos seguintes termos:

> Art. 26. Vencida e não paga, no todo ou em parte, a dívida e constituído em mora o fiduciante, consolidar-se-á, nos termos deste artigo, a propriedade do imóvel em nome do fiduciário.
> § 1º Para os fins do disposto neste artigo, o fiduciante, ou seu representante legal ou procurador regularmente constituído, será intimado, a requerimento do fiduciário, pelo oficial do competente Registro de Imóveis, a satisfazer, no prazo de quinze dias, a prestação vencida e as que se vencerem até a data do pagamento, os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais, os encargos legais, inclusive tributos, as contribuições condominiais imputáveis ao imóvel, além das despesas de cobrança e de intimação.
> (...)
> § 3º A intimação far-se-á pessoalmente ao fiduciante, ou ao seu representante legal ou ao procurador regularmente constituído, podendo ser promovida, por solicitação do oficial do Registro de Imóveis, por oficial de Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la, ou pelo correio, com aviso de recebimento.
> (...)
> § 4º Quando o fiduciante, ou seu representante legal ou procurador regularmente constituído se encontrar em outro local, incerto e não sabido, o oficial certificará o fato, cabendo, então, ao oficial do competente Registro de Imóveis promover a intimação por edital, publicado por três dias, pelo menos, em um dos jornais de maior circulação local ou noutro de comarca de fácil acesso, se no local não houver imprensa diária.

Assim, a alegação de que seriam necessárias diligências fora do horário de expediente comercial ou a realização de intimação por hora certa carece de fundamento legal. Sob a regência do art. 26, § 4º, da Lei n. 9.514/1997, na redação aplicável ao

Documento eletrônico VDA59093013 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 14/08/2026 15:39:28
Código de Controle do Documento: 1f090628-56e3-4d7c-bff8-ecbcbe3b4ccc

caso concreto, a constatação de que o fiduciante se encontra em local incerto, não sabido ou inacessível, devidamente certificada pelo oficial, é pressuposto suficiente para autorizar a intimação por edital. Não há, legalmente, a imposição de horários alternativos ou o esgotamento de diligências em outros locais não indicados no contrato de financiamento imobiliário. Assim, constatada a regularidade das tentativas de notificação pessoal frustradas, a publicação de edital para fins de constituição em mora mostrou-se válida e eficaz.

No que tange à alegada nulidade do procedimento executório pela ausência de intimação pessoal acerca das datas dos leilões extrajudiciais, o acórdão recorrido alinhou-se de forma adequada à orientação jurisprudencial consolidada do Superior Tribunal de Justiça. O contrato de financiamento em discussão foi celebrado em 22.7.2013, e o procedimento de execução extrajudicial ocorreu sob a égide da redação original da Lei n. 9.514/1997. Com efeito, a jurisprudência da Quarta Turma firmou-se no sentido de que, nos procedimentos executórios ocorridos sob o império da lei anterior, não havia exigência legal de intimação pessoal do devedor fiduciante a respeito das datas dos leilões, bastando a notificação prévia para purgação da mora.

Diferentemente do que ocorre no âmbito da execução hipotecária regida pelo Decreto-Lei n. 70/1966, na alienação fiduciária de coisa imóvel a consolidação da propriedade definitiva em nome do credor fiduciário perfectibiliza-se com o decurso do prazo sem a purgação da mora, resolvendo-se a propriedade resolúvel do devedor fiduciante. Dessa forma, quando da realização dos leilões previstos no art. 27 da Lei 9.514/1997, o bem imóvel já não mais integra o patrimônio do devedor, o que afasta a necessidade de sua intimação pessoal para acompanhar as praças. Apenas com a edição da Lei 13.465/2017, posterior aos fatos da presente lide, o legislador passou a exigir expressamente a comunicação ao devedor acerca das datas, horários e locais dos leilões, inovação que não pode retroagir para afetar atos jurídicos perfeitos consumados.

Nesse sentido, transcreve-se o seguinte precedente da Quarta Turma deste Tribunal, que bem elucida a matéria no caso de procedimentos anteriores à inovação legislativa:

> "RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE FINANCIAMENTO COM GARANTIA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL. LEI Nº 9.514/97 . INTIMAÇÃO PESSOAL DO DEVEDOR FIDUCIANTE PARA PURGAR A MORA FRUSTRADA. RECUSA INJUSTIFICADA DE RECEBER INTIMAÇÃO. INTIMAÇÃO POR EDITAL QUE SE JUSTIFICA. INTIMAÇÃO DO DEVEDOR DA DATA DO LEILÃO . DESNECESSIDADE. DEMAIS VIOLAÇÕES A DISPOSITIVOS LEGAIS NÃO CONFIGURADAS.
> 1. Se o devedor fiduciante se escusa, por diversas vezes, de receber as intimações para purgar a mora em seu endereço comercial, conforme expressamente indicado no contrato de alienação fiduciária de imóvel, induzindo os Correios a erro ao indicar possível mudança de domicílio que nunca existiu, não há óbice à sua intimação por edital .

Documento eletrônico VDA59093013 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 14/08/2026 15:39:28
Código de Controle do Documento: 1f090628-56e3-4d7c-bff8-ecbcbe3b4ccc

> 2. Em se tratando de contrato com garantia de alienação fiduciária de imóvel, até 12/07/2017, quando entrou em vigor a Lei 13.465/2017, não era necessária a intimação do devedor fiduciante da data da realização do leilão, haja vista que, no momento da realização do ato, o bem já não mais pertencia ao devedor fiduciante.
> 3 . Apenas a partir da Lei 13.465/2017, tornou-se necessária a intimação do devedor fiduciante da data do leilão, devido à expressa determinação legal.
> 4. No caso, como o procedimento de execução extrajudicial é anterior à data de entrada em vigor da Lei 13 .645/2017, não há que se falar em nulidade devido à falta de intimação dos devedores da data de realização do leilão.
> 5. Recurso especial a que se nega provimento."
> (REsp: 1733777-SP 2018/0077288-8, Relator.: Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, Data de Julgamento: 17/10/2023, QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 23/10/2023)

Como se observa, a regularidade da consolidação da propriedade fiduciária e a desnecessidade de intimação pessoal da devedora fiduciante acerca dos leilões extrajudiciais armonizam-se com a jurisprudência do STJ. Quanto à alegada violação ao art. 34 do Decreto-Lei n. 70/1966, as instâncias ordinárias consignaram que a mutuária não praticou ato de purgação da mora, restringindo-se a invocar vício formal do procedimento. A revisão da conclusão demandaria reapreciação do conjunto fático-probatório, inadmissível em recurso especial, nos termos da Súmula 7/STJ.

Por fim, em relação à alegada divergência jurisprudencial (alínea 'c'), verifico que, com efeito, o recorrente limitou-se a colacionar, lado a lado, o presente acórdão e outros que entende divergente, contudo, sem realizar, minimamente, na forma exigida pelos arts. 1.029, § 1º, do CPC e 255, §§ 1º e 3º, do Regimento Interno do Superior Tribunal de Justiça, o necessário cotejo analítico entre os julgados comparados, bem como a indispensável demonstração da similitude fática e da divergência na interpretação do direito entre as hipóteses confrontadas. Logo, deve ser mantida a decisão quanto ao não conhecimento do recurso especial neste ponto.

Em face do exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.

Documento eletrônico VDA59093013 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 14/08/2026 15:39:28
Código de Controle do Documento: 1f090628-56e3-4d7c-bff8-ecbcbe3b4ccc

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AgInt no REsp 2.140.921 / RJ

Número Registro: 2024/0156233-8 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
50079417420194025102

Sessão Virtual de 18/08/2026 a 24/08/2026

Relator do AgInt

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	: ALINE DE OLIVEIRA BRUSTOLIN
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
	CAROLINNE GUIMARAES LIMA - DF036805

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - CONTRATOS BANCÁRIOS

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	: ALINE DE OLIVEIRA BRUSTOLIN
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
	CAROLINNE GUIMARAES LIMA - DF036805

Documento eletrônico VDA59395430 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 25/08/2026 01:32:01
Código de Controle do Documento: 942b5df7-8157-4170-a9e6-482889149b25

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 18/08/2026 a 24/08/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 24 de agosto de 2026

Documento eletrônico VDA59395430 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 25/08/2026 01:32:01
Código de Controle do Documento: 942b5df7-8157-4170-a9e6-482889149b25