



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2229849 - RJ(2024/0200735-2)

RELATORA : MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
RECORRENTE : ALEXANDRE MAGNO SILVA NUNES
RECORRENTE : ANNA KARINA OLIVEIRA
OUTRO NOME : ANNA KARINA OLIVEIRA NUNES
ADVOGADO : ROMEU FERNANDO CARVALHO DE SOUZA - RJ065722
RECORRIDO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADO : GERSON DE CARVALHO FRAGOZO - RJ106445

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. ALEGAÇÃO DE NULIDADE DE LEILÃO DE BEM ALIENADO FIDUCIARIAMENTE POR FALTA DE INTIMAÇÃO PESSOAL. HIPÓTESE DE NULIDADE ABSOLUTA. ART. 179 DO CÓDIGO CIVIL. NÃO APLICÁVEL. INTIMAÇÃO PESSOAL DO DEVEDOR FIDUCIANTE DA DATA DO LEILÃO. PROCEDIMENTO POSTERIOR À LEI 13.465/2017. AUSÊNCIA DE CIÊNCIA INEQUÍVOCA RECONHECIDA PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. RECURSO PROVIDO.

1. A alegação de invalidade dos leilões do imóvel alienado fiduciariamente envolve hipótese de nulidade absoluta, e não de anulabilidade, de modo que deve ser afastada a alegação de decadência do direito da parte autora, fundada no art. 179 do Código Civil.

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" (REsp 1.733.777/SP, Relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 17/10/2023, DJe de 23/10/2023).

3. Tendo o Tribunal de origem, por maioria, considerado válidos os leilões realizados, apesar do reconhecimento de que a notificação foi remetida para o endereço em que os autores moravam antes de se mudarem para o imóvel alienado fiduciariamente, evidencia-se o descumprimento da exigência legal de intimação pessoal da data do leilão.

4. Recurso especial 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 14/04/2026 a 22/04/2026, por unanimidade, dar 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, 23 de abril de 2026.

Ministra Maria Isabel Gallotti
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2229849 - RJ(2024/0200735-2)

RELATORA : MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
RECORRENTE : ALEXANDRE MAGNO SILVA NUNES
RECORRENTE : ANNA KARINA OLIVEIRA
OUTRO NOME : ANNA KARINA OLIVEIRA NUNES
ADVOGADO : ROMEU FERNANDO CARVALHO DE SOUZA - RJ065722
RECORRIDO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADO : GERSON DE CARVALHO FRAGOZO - RJ106445

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. ALEGAÇÃO DE NULIDADE DE LEILÃO DE BEM ALIENADO FIDUCIARIAMENTE POR FALTA DE INTIMAÇÃO PESSOAL. HIPÓTESE DE NULIDADE ABSOLUTA. ART. 179 DO CÓDIGO CIVIL. NÃO APLICÁVEL. INTIMAÇÃO PESSOAL DO DEVEDOR FIDUCIANTE DA DATA DO LEILÃO. PROCEDIMENTO POSTERIOR À LEI 13.465/2017. AUSÊNCIA DE CIÊNCIA INEQUÍVOCA RECONHECIDA PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. RECURSO PROVIDO.

1. A alegação de invalidade dos leilões do imóvel alienado fiduciariamente envolve hipótese de nulidade absoluta, e não de anulabilidade, de modo que deve ser afastada a alegação de decadência do direito da parte autora, fundada no art. 179 do Código Civil.

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" (REsp 1.733.777/SP, Relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 17/10/2023, DJe de 23/10/2023).

3. Tendo o Tribunal de origem, por maioria, considerado válidos os leilões realizados, apesar do reconhecimento de que a notificação foi remetida para o endereço em que os autores moravam antes de se mudarem para o imóvel alienado fiduciariamente, evidencia-se o descumprimento da exigência legal de intimação pessoal da data do leilão.

4. Recurso especial provido.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto com base nas alíneas "a" e "c" do inciso III do art. 105 da Constituição Federal, por Alexandre Magno Silva Nunes e Anna Karina Oliveira Nunes contra acórdão assim ementado (fls. 214-215):

APELAÇÃO CÍVEL. SFH/SFI. EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL DO IMÓVEL. NOTIFICAÇÃO PESSOAL PARA PURGAR A MORA. SILÊNCIO DO MUTUÁRIO. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE. INTIMAÇÃO PARA CIÊNCIA DO LEILÃO. NULIDADE. DESCABIMENTO. RECURSO DESPROVIDO.

1- Trata-se de Apelação Cível contra sentença que julgou improcedente o pedido de declaração de nulidade do leilão extrajudicial do imóvel objeto do contrato de mútuo.

2- Certo é que nos contratos vinculados ao Sistema Financeiro Imobiliário, com cláusulas de alienação fiduciária em garantia nos moldes da Lei nº 9.514/97, consolidada a propriedade imóvel em favor do credor fiduciário, após a verificação de inadimplência contratual do devedor fiduciante e sua regular notificação pessoal para a purgação da mora, no prazo de 15 (quinze) dias (§§ 1º e 3º do art. 26 da Lei nº 9.514/97), tem-se a extinção do negócio jurídico, razão pela qual não há mais dívida a ser discutida ou a retomada do contrato, vez que a garantia já foi executada.

3- No presente caso, restaram atendidas as disposições legais, conforme se vê do procedimento administrativo em que foi cumprida a determinação do art. 26, §3º, da Lei nº 9.514/97, onde consta averbação de notificação aos mutuários ALEXANDRE MAGNO SILVA NUNES e ANNA KARINA OLIVEIRA NUNES, do Serviço Registral E Notarial do Ofício Único de Rio das Ostras/RJ, além da averbação da consolidação da propriedade em nome do agente fiduciário/CEF.

4- Quanto à intimação dos mutuários acerca da realização dos leilões, tem-se que é possível extrair do documento fornecido pela CEF o cumprimento da regra disposta no art. 27, § 2º-A, atingindo a sua finalidade de comunicação, ainda que remetido para o endereço da parte autora anterior à compra do imóvel, conforme Comprovante de Postagem Eletrônica dos CORREIOS. Por outro giro, ainda que fosse o caso, ressaltar no que toca à indigitada falta de notificação pessoal do mutuário para ciência da realização dos leilões do imóvel – finalidade apenas de assegurar o direito de preferência do devedor para a aquisição do imóvel, art. 27, §2º-B, da Lei nº 9.514/97 -, tem-se que não gera a nulidade da consolidação da propriedade em nome da credora fiduciária, bem como a nulidade de eventual nova aquisição por terceiro de boa-fé, vez que já extinta a relação contratual e transcorrido o momento oportuno para a sua regularização (purgação da mora).

5- Recurso conhecido e desprovido.

Os embargos de declaração opostos pelos Alexandre Magno Silva Nunes e Anna Karina Oliveira Nunes foram rejeitados (fls. 279-281).

Nas razões do recurso especial (fls. 294-304) a parte recorrente alega, em síntese, que o acórdão recorrido violou o art. 27, § 2º-A, da Lei 9.514/1997, o art. 166 do Código Civil e o art. 1.022 do Código de Processo Civil.

Sustenta que a nulidade do leilão decorre da ausência de comunicação inequívoca das datas, horários e locais, exigida pelo art. 27, § 2º-A, da Lei 9.514/1997. Defende que não basta o envio de correspondência e que seria necessária intimação pessoal ou prova de ciência efetiva do ato, sob pena de afronta ao devido processo legal e de cerceamento do direito de preferência até o segundo leilão, previsto no § 2º-B do mesmo artigo.

Aduz que se deixou de observar solenidade legal, resultando em nulidade prevista no art. 166 do Código Civil, por vício no procedimento de execução extrajudicial, que não se convalida com o tempo. Afirma que as notificações foram

remetidas a endereço antigo e não ao do imóvel objeto do contrato, inviabilizando o exercício do direito de preferência.

Alega negativa de prestação jurisdicional, por omissão do acórdão nos embargos de declaração quanto à falta de intimação pessoal para os leilões e sobre o fato de que ninguém recebeu a comunicação enviada, em violação do art. 1.022 do Código de Processo Civil. Invoca, ainda, o art. 1.025 do Código de Processo Civil, para fins de prequestionamento.

Registra, por fim, divergência jurisprudencial quanto à necessidade de intimação pessoal do devedor acerca da data dos leilões em contratos regidos pela Lei 9.514/1997, apontando precedentes do Superior Tribunal de Justiça que exigem ciência inequívoca do devedor e admitem nulidade quando não comprovada.

Contrarrazões foram apresentadas às fls. 331-343, nas quais a parte recorrida alega, em síntese: decadência da pretensão anulatória, com aplicação do art. 179 do Código Civil; inexistência de violação de lei federal e ausência de prequestionamento, com incidência das Súmulas 282 e 356/STF; deficiência de fundamentação, com aplicação da Súmula 284/STF; necessidade de reexame de provas e interpretação de cláusulas contratuais, com aplicação das Súmulas 7 e 5/STJ; regularidade da notificação para os leilões, com remessa de correspondência para o endereço informado, invocando a fé pública das certidões cartorárias; e ausência de iniciativa concreta dos autores para exercício do direito de preferência.

O Tribunal de origem deixou de admitir o recurso especial (fl. 370), em decisão que foi impugnada por meio do agravo de fls. 381-390.

Diante das razões contidas no agravo, converti-o em recurso especial para melhor análise (fl. 428).

É o relatório.

VOTO

Originariamente, Alexandre Magno Silva Nunes e Anna Karina Oliveira Nunes ajuizaram ação contra a Caixa Econômica Federal, objetivando a declaração de nulidade dos leilões extrajudiciais do imóvel situado na Rua Nova Friburgo, nº 604, casa 04, bairro Jardim Mariléa, Rio das Ostras/RJ, e, subsidiariamente, a condenação da ré ao pagamento de indenização correspondente à diferença entre o valor da garantia atualizado e o valor de venda em leilão ou em venda direta, alegando ausência de intimação pessoal das datas dos leilões.

A sentença julgou improcedentes os pedidos iniciais (fls. 92-95).

O Tribunal de origem, por maioria, negou provimento à apelação (fls. 206-208; 212-213; 214-215; 219-226).

Os embargos de declaração opostos pelos autores foram rejeitados (fls. 297-281).

Inicialmente, verifico que não merece prosperar o recurso especial interposto, por suposta violação ao artigo 1022 do CPC, uma vez que as questões

relevantes para o deslinde da controvérsia, relativas especialmente à validade da notificação e dos leilões realizados, foram devidamente enfrentadas pelo Tribunal de origem, que emitiu pronunciamento fundamentado sobre a matéria, ainda que em sentido contrário à pretensão dos recorrentes.

Não há que se falar em decadência, como alegado pela recorrida, porque a parte recorrente não está a discutir hipótese de anulabilidade de ato jurídico, mas alega que os leilões teriam sido atingidos por causa de nulidade absoluta, de modo que não é aplicável ao caso o art. 179 do Código Civil.

Da análise dos votos proferidos pelos componentes da Turma Julgadora (fls. 206-208; 212-213; 214-215; 219-226), constata-se que foram reconhecidos os fatos de que: os autores não negaram o inadimplemento das parcelas contratadas; consta na certidão de ônus reais do imóvel que o procedimento previsto no art. 26 da Lei 9.514/1997 foi observado, com intimação do devedor para purga da mora; o contrato foi assinado antes da vigência da Lei 13.465/2017; a notificação dos autores sobre o leilão foi remetida para o local em que os autores residiam antes de se mudarem para o imóvel alienado fiduciariamente; o primeiro e segundo leilões foram realizados, respectivamente, em 15/07/2019 e 30/07/2019; em razão de não ter havido interessado em adquirir o imóvel quando levado a leilão, foi o bem vendido em 27/07/2021; a presente ação foi ajuizada em 14/07/2021.

A respeito da matéria discutida nos autos, é necessário salientar que este Tribunal tem entendimento no sentido de que a intimação pessoal do devedor acerca do leilão é essencial para a validade do procedimento, após a alteração da Lei 9.514/1997 pela Lei 13.465/2017:

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE. INTIMAÇÃO PESSOAL DO DEVEDOR FIDUCIANTE DA DATA DO LEILÃO. LEI 9.514/97. INTIMAÇÃO PESSOAL DO DEVEDOR FIDUCIANTE DA DATA DO LEILÃO. PROCEDIMENTO POSTERIOR À LEI 13.465/2017. AUSÊNCIA DE CIÊNCIA INEQUÍVOCA CONFIGURADA. RECURSO PROVIDO.

1. "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" (REsp 1.733.777/SP, Relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 17/10/2023, DJe de 23/10/2023).

2. Na hipótese, o acórdão recorrido consignou que não há registro de intimação pessoal do devedor acerca das datas dos leilões, tratando-se de procedimento de execução extrajudicial instaurado em período posterior à data de entrada em vigor da Lei 13.645/2017, necessária a intimação pessoal da data do leilão.

3. Recurso especial provido.

(REsp n. 2.191.412/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 24/11/2025, DJEN de 27/11/2025.)

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO ANULATÓRIA. EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL. LEI Nº 9.514/1997. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. DEVEDOR FIDUCIANTE. NOTIFICAÇÃO PESSOAL. NECESSIDADE.

1. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é firme no tocante à necessidade de intimação pessoal do devedor acerca da data da realização do leilão extrajudicial, entendimento que se aplica aos contratos regidos pela Lei nº 9.514/1997.

Precedentes.

2. Recurso especial não provido.

(REsp n. 2.224.548/CE, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 27/10/2025, DJEN de 30/10/2025.)

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. INTIMAÇÃO PESSOAL. PREÇO VIL. RECURSO PARCIALMENTE CONHECIDO E DESPROVIDO.

1. A jurisprudência consolidada do STJ entende que a intimação pessoal do devedor acerca da data do leilão extrajudicial tornou-se obrigatória apenas com as alterações promovidas pela Lei nº 13.465/2017. Antes disso, a notificação para purgação da mora era suficiente para consolidar a propriedade em favor do credor fiduciário.

2. O Tribunal de origem considerou que a arrematação por R\$ 321.000,00, para um imóvel avaliado em R\$ 420.000,00, não configura preço vil, pois o valor é superior a 50% do valor do bem, alinhando-se à jurisprudência do STJ, que considera preço vil a arrematação inferior a 50% do valor de avaliação.

3. A análise da alegada violação aos arts. 113 e 422 do Código Civil, no contexto da interpretação das cláusulas contratuais e da fixação dos parâmetros de lance, demandaria o reexame de cláusulas contratuais e do conjunto fático-probatório, o que é vedado em sede de recurso especial, conforme as Súmulas 5 e 7 do STJ.

4. Resultado do Julgamento: Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa parte, desprovido.

(REsp n. 2.095.331/PE, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 24/11/2025, DJEN de 3/12/2025.)

O exame dos votos divergentes proferidos pela Turma Julgadora revela que o Desembargador relator entendeu que deveria ser invalidado o procedimento da execução extrajudicial, a partir do primeiro leilão, por não ter a ré comprovado a intimação pessoal dos devedores acerca dos leilões, mas apenas o envio de notificação para endereço em que não mais moravam, diverso daquele em que se localiza o imóvel alienado fiduciariamente (fls. 219-226). Já os Desembargadores prolores dos votos vencedores (fls. 206-208 e 212-213) posicionaram-se no sentido de que a comunicação do devedor acerca das datas dos leilões tem o objetivo "apenas" de assegurar o direito de preferência para aquisição do imóvel e de que o envio de notificação para o endereço em que os autores moravam antes de se mudarem para o bem alienado fiduciariamente seria suficiente para cumprimento das exigências legais.

Evidentemente, o entendimento que prevaleceu no Tribunal de origem contrariou frontalmente a jurisprudência sedimentada desta Corte, pois não há como

considerar que a remessa de notificação para endereço em que a parte autora não mais residia, por ter se mudado para o imóvel alienado fiduciariamente, poderia satisfazer a exigência legal de intimação pessoal (art. 27, § 2º-A da Lei 9.514/1997).

Essa previsão de intimação pessoal objetiva assegurar ao devedor a oportunidade de exercer o direito de preferência até a data da realização do segundo leilão, nos termos § 2º-B do referido dispositivo legal. Apenas poderia ser afastada diante de elementos probatórios que demonstrassem ciência inequívoca acerca do leilão, o que não se extrai dos autos. Vale salientar que a presente ação não foi ajuizada antes dos leilões - o que evidenciaria a ciência inequívoca dos devedores de sua realização - mas bem depois de sua ocorrência.

A alteração introduzida pela Lei 13.465/2017, ao revogar a possibilidade de purgação da mora até a arrematação - que estimulava a reiteração da inadimplência - e substituí-la pelo exercício do direito de preferência até a data da realização do segundo leilão, constituiu relevante tentativa de afastar o estímulo ao inadimplemento, que se convertia em desestímulo à aquisição nos leilões, diante da possibilidade de frustração e desfazimento, em virtude da oportunidade legal de purgação mora até a assinatura do auto de arrematação. Buscou-se a ampliação da segurança jurídica, mas não se deixou de resguardar, em alguma medida, a situação do devedor fiduciante, inclusive diante da relevância do direito à moradia e para tentar preservar os esforços que já tenham sido feitos anteriormente para efetuar pagamentos direcionados à aquisição do imóvel, tendo o legislador buscado garantir, por meio exercício do direito de preferência, uma última oportunidade de evitar a perda do bem.

Assim, prevista legalmente a intimação pessoal do devedor fiduciante acerca dos leilões e extraíndo-se claramente do acórdão recorrido que a exigência não foi cumprida, no caso, constata-se que o posicionamento adotado pela Turma Julgadora afastou-se do posicionamento firmado pelo Superior Tribunal de Justiça e, portanto, da exigência legal de que se garanta ao devedor fiduciante o exercício do direito de preferência.

Em face do exposto, dou provimento ao recurso especial, para reformar o acórdão recorrido e determinar o retorno dos autos à origem, a fim de que o Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro realize novo julgamento, em consonância com o entendimento desta Corte.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

REsp 2.229.849 / RJ
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2024/0200735-2

Número de Origem:
50037142820214025116

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

Relator

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 : ALEXANDRE MAGNO SILVA NUNES

RECORRENTE : ANNA KARINA OLIVEIRA

OUTRO NOME : ANNA KARINA OLIVEIRA NUNES

ADVOGADO : ROMEU FERNANDO CARVALHO DE SOUZA - RJ065722

RECORRIDO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

ADVOGADO : GERSON DE CARVALHO FRAGOZO - RJ106445

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS -
ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 14/04/2026 a 22/04/2026, por unanimidade, decidiu dar 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, 22 de abril de 2026