RECURSO ESPECIAL Nº 2150277 - RJ (2024/0212832-6)

RELATOR	**:**	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
RECORRENTE	:	MAURICIO CONSTANTINO DA SILVA
RECORRENTE	:	MARCELA VIEIRA DE ARAUJO
ADVOGADO	:	ROMEU FERNANDO CARVALHO DE SOUZA - RJ065722
RECORRIDO	:	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADOS	:	ANDRE PIRES GODINHO - RJ100272
		VIVIANE SCALERCIO ALVARENGA - RJ135511
		AILTON JUNIOR DE OLIVEIRA SILVA - DF033810
INTERES.	:	BRUNO PORTO DE FREITAS

EMENTA

DIREITO CIVIL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. IMÓVEL. EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. INTIMAÇÃO PESSOAL DO DEVEDOR. DATA DO LEILÃO. CIÊNCIA INEQUÍVOCA DO LEILÃO. NULIDADE NÃO RECONHECIDA. REVISÃO DO VALOR DO IMÓVEL. PREÇO VIL. APLICAÇÃO DOS PARÂMETROS LEGAIS. REEXAME DE PROVAS. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULA CONTRATUAL. SÚMULAS 5 E 7 /STJ. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E, NESSA EXTENSÃO, NÃO PROVIDO.

1. A Emenda Constitucional nº 125/2022 incluiu o requisito de demonstração da relevância da questão federal para admissão do recurso especial, mas, conforme o Enunciado Administrativo 8/STJ, tal exigência somente incidirá após a edição da lei regulamentadora, ainda inexistente, razão pela qual o recurso não pode ser inadmitido por ausência desse requisito.

2. A alegada negativa de prestação jurisdicional não se configura, uma vez que o Tribunal de origem manifestou-se fundamentadamente sobre a desnecessidade de intimação pessoal do fiduciante acerca da data de realização dos leilões, bem como sobre a aplicação dos critérios de

Documento eletrônico VDA51825158 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 28/10/2025 10:03:29
Publicação no DJEN/CNJ de 30/10/2025. Código de Controle do Documento: 251a2898-af23-4dac-a8d8-d1f58c93727c

avaliação do imóvel, ainda que em sentido contrário aos interesses dos recorrentes, sem, contudo, incorrer em omissão ou ausência de fundamentação.

3. A controvérsia acerca da necessidade de intimação pessoal do devedor para a realização do leilão extrajudicial, regido pela Lei nº 9.514/1997, esbarra na demonstração de ciência inequívoca dos devedores sobre a realização da praça, evidenciada pela propositura de ação judicial visando à suspensão do leilão, o que afasta a alegação de prejuízo e a nulidade invocada. Precedentes.

4. A tese de violação do art. 24, VI, § 1º, da Lei nº 9.514/1997, por ausência de revisão do valor de mercado do imóvel para o primeiro leilão, em detrimento da mera atualização monetária ou do valor-base de ITBI, demanda reexame do conjunto fático-probatório e interpretação de cláusulas contratuais, providências vedadas pelas Súmulas 5 e 7 /STJ.

5. Recurso especial conhecido em parte e, nessa extensão, não provido.

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 21/10/2025 a 27/10/2025, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Moura Ribeiro.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 28 de outubro de 2025.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator

Documento eletrônico VDA51825158 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 28/10/2025 10:03:29
Publicação no DJEN/CNJ de 30/10/2025. Código de Controle do Documento: 251a2898-af23-4dac-a8d8-d1f58c93727c

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2150277 - RJ (2024/0212832-6)

RELATOR	**:**	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
RECORRENTE	:	MAURICIO CONSTANTINO DA SILVA
RECORRENTE	:	MARCELA VIEIRA DE ARAUJO
ADVOGADO	:	ROMEU FERNANDO CARVALHO DE SOUZA - RJ065722
RECORRIDO	:	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADOS	:	ANDRE PIRES GODINHO - RJ100272
		VIVIANE SCALERCIO ALVARENGA - RJ135511
		AILTON JUNIOR DE OLIVEIRA SILVA - DF033810
INTERES.	:	BRUNO PORTO DE FREITAS

EMENTA

DIREITO CIVIL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. IMÓVEL. EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. INTIMAÇÃO PESSOAL DO DEVEDOR. DATA DO LEILÃO. CIÊNCIA INEQUÍVOCA DO LEILÃO. NULIDADE NÃO RECONHECIDA. REVISÃO DO VALOR DO IMÓVEL. PREÇO VIL. APLICAÇÃO DOS PARÂMETROS LEGAIS. REEXAME DE PROVAS. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULA CONTRATUAL. SÚMULAS 5 E 7 /STJ. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E, NESSA EXTENSÃO, NÃO PROVIDO.

1. A Emenda Constitucional nº 125/2022 incluiu o requisito de demonstração da relevância da questão federal para admissão do recurso especial, mas, conforme o Enunciado Administrativo 8/STJ, tal exigência somente incidirá após a edição da lei regulamentadora, ainda inexistente, razão pela qual o recurso não pode ser inadmitido por ausência desse requisito.

2. A alegada negativa de prestação jurisdicional não se configura, uma vez que o Tribunal de origem manifestou-se fundamentadamente sobre a desnecessidade de intimação pessoal do fiduciante acerca da data de realização dos leilões, bem como sobre a aplicação dos critérios de

Documento eletrônico VDA51566438 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 20/10/2025 11:29:36
Código de Controle do Documento: 721f12f0-c2c8-4d72-8261-35714bdcff91

avaliação do imóvel, ainda que em sentido contrário aos interesses dos recorrentes, sem, contudo, incorrer em omissão ou ausência de fundamentação.

3. A controvérsia acerca da necessidade de intimação pessoal do devedor para a realização do leilão extrajudicial, regido pela Lei nº 9.514/1997, esbarra na demonstração de ciência inequívoca dos devedores sobre a realização da praça, evidenciada pela propositura de ação judicial visando à suspensão do leilão, o que afasta a alegação de prejuízo e a nulidade invocada. Precedentes.

4. A tese de violação do art. 24, VI, § 1º, da Lei nº 9.514/1997, por ausência de revisão do valor de mercado do imóvel para o primeiro leilão, em detrimento da mera atualização monetária ou do valor-base de ITBI, demanda reexame do conjunto fático-probatório e interpretação de cláusulas contratuais, providências vedadas pelas Súmulas 5 e 7 /STJ.

5. Recurso especial conhecido em parte e, nessa extensão, não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por Mauricio Constantino da Silva e Marcela Vieira de Araujo (MAURÍCIO e MARCELA) contra acórdão do Tribunal Regional Federal da 2ª Região, assim ementado:

> *APELAÇÃO CIVEL. DIREITO CIVIL. CONTRATO DE MÚTUO. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. NULIDADE PROCEDIMENTO EXTRAJUDICIAL. NÃO COMPROVADA. APELAÇÃO DESPROVIDA.*
>
> *1. Cuida-se de apelação cível interposta em face da sentença proferida nos autos de ação pelo procedimento comum, ajuizada em face da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, que julgou improcedente o pedido autoral objetivando a declaração de nulidade do leilão incidente sobre o imóvel alienado fiduciariamente no âmbito do contrato número 1.4444.0309255-0.*
>
> *2. Na origem, trata-se de ação ajuizada pelos apelantes em face da CEF, objetivando que seja declarada a nulidade do leilão, eis que os autores deixaram de ser intimados do dia, hora e local do leilão. Subsidiariamente, caso não acolha o pedido de nulidade por falta de intimação pessoal do leilão que o declare nulo, por ter a CEF levado o imóvel à leilão por preço inferior, retirando dos autores qualquer possibilidade de receber o excedente.*
>
> *3. O Supremo Tribunal Federal, em sessão virtual do Plenário de 26.03.2021 a 07.04.21, 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*

Documento eletrônico VDA51566438 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 20/10/2025 11:29:36
Código de Controle do Documento: 721f12f0-c2c8-4d72-8261-35714bdcff91

procedimento de execução extrajudicial, previsto no Decreto-lei nº 70/66" (STF, Plenário, RE 627.106, Rel. Min. DIAS TÓFFOLI, DJe 8.4.2021).

4. A proposição acima se aplica à execução promovida com base na Lei nº 9.514/97, enquanto não apreciado o tema nº 982 da sistemática de repercussão geral pelo STF ("Discussão relativa à constitucionalidade do procedimento de execução extrajudicial nos contratos de mútuo com alienação fiduciária de imóvel, pelo Sistema Financeiro Imobiliário - SFI, conforme previsto na Lei n. 9.514/1997").

Segundo a Lei 9.514/1997, no caso de inadimplência, no todo ou em parte, em contratos de compra e venda de imóveis garantidos por alienação fiduciária no âmbito do Sistema Financeiro Imobiliário, o fiduciante é constituído em mora e intimado pessoalmente para purgação no prazo de quinze dias, cuja inobservância consolida a propriedade em nome do fiduciário e o registro na matrícula do imóvel. Em seguida, o fiduciário está autorizado a promover o leilão público para alienação do bem, independentemente de intimação pessoal do fiduciante, uma vez consolidada a propriedade em seu nome (Precedente: STJ - AgInt no AgInt no AREsp: 1463916 SP 2019/0065795-7, Relatora: Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, Data de Julgamento: 03/12/2019, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 09/12/2019).

5. Convém consignar que a Certidão de Registro de Imóveis informa a intimação do devedor fiduciante, sendo que, decorrido o prazo de 15 dias, o pagamento não foi efetuado naquela Serventia.

6. Esta Corte Regional já se manifestou entendendo 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. Precedente: TRF2, 5ª Turma Especializada, AC 5046412-02.2018.4.02.5101, Rel. Des. Fed. RICARDO PERLINGEIRO, DJe 5.5.2022.

7. Não restou demonstrada qualquer irregularidade na conduta adotada pela instituição financeira,

8. No tocante ao pleito recursal acerca da suposta ocorrência do preço vil, não merece prosperar o alegado, pois o banco apelado seguiu os ditames do art. 27, parágrafos 1°, 2° e 5°, da Lei n° 9.514/97, tendo em vista que o valor oferecido pelo imóvel no primeiro leilão deverá ser no mínimo aquele estabelecido no contrato, sendo que, se tal valor foi inferior ao utilizado como base de cálculo do ITBI exigível no ato da consolidação da propriedade, este último deverá ser considerado como valor mínimo para fins de venda do imóvel no primeiro leilão público, conforme o artigo 24, §§1° e 2°, da nº Lei 9.514/97, acrescentados pela Medida Provisória n° 1.162/2023.

9. Ademais, se restar frustrado o primeiro leilão, será aceito o maior lance oferecido no segundo leilão, desde que o valor seja igual ou superior ao valor da dívida, das despesas, dos prêmios de seguros, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições.

Documento eletrônico VDA51566438 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 20/10/2025 11:29:36
Código de Controle do Documento: 721f12f0-c2c8-4d72-8261-35714bdcff91

10. No caso em comento, a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF estabeleceu o preço mínimo como o valor base para o cálculo do ITBI, para fins de consolidação da propriedade imobiliária, conforme certidão de matrícula imobiliária, demonstrando, assim, a higidez do procedimento extrajudicial de alienação da propriedade fiduciária.
11. Percebe-se que não se mostra possível a utilização do valor de mercado do imóvel, porquanto este pode variar, em virtude de inúmeras circunstâncias, como oferta, demanda, crise econômica, questões de localização do imóvel. Precedente desta Corte Regional: TRF2, APELAÇÃO CÍVEL Nº 5020536- 20.19.4.02.5001/ES, Relator Desembargador Federal Alcides Martins, data da sessão 20/09/2023.
12. Além do mais, impende destacar que o Superior Tribunal de Justiça entende que, se frustrado o segundo leilão do imóvel, a dívida será compulsoriamente extinta e as partes contratantes são exoneradas das suas obrigações, ficando o imóvel com o credor fiduciário, sob pena de enriquecimento sem causa do devedor fiduciante, o que obsta o pleito recursal acerca de suposta nulidade na fase de consolidação da propriedade fiduciária (STJ, 3ª Turma, RECURSO ESPECIAL Nº 1.654.112 - SP, Rel. Min. RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, DJe 23.08.2018).
13. Desse modo, não tendo apresentado a recorrente nenhum argumento que enseje a reforma da sentença, esta deve ser mantida em sua integralidade.
14. Há orientação do STJ no sentido de que 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).
15. Dessa maneira, considerando o preenchimento das condições supra, devem ser majorados em 1% (um por cento) os honorários advocatícios fixados em desfavor da apelante.
16- Apelação desprovida. (e-STJ, fls. 419/420)

Os embargos de declaração de MAURICIO e MARCELA foram rejeitados (e-STJ, fls. 483/484).

Nas razões de seu apelo nobre (e-STJ, fls. 493-507) interposto com fundamento na alínea *a* do inciso III do art. 105 da Constituição Federal, MAURICIO e MARCELA apontaram (**1**) negativa de prestação jurisdicional, por omissão quanto a necessidade de comunicação inequívoca das datas, horários e locais dos leilões, em violação do art. 1.022 do CPC; (**2**) violação do art. 27, § 2º-A, da Lei nº 9.514/1997, por entender que o envio de correspondência não basta, devendo haver comprovação de efetiva ciência do devedor; além de alegação de endereço equivocado na comunicação; (

Documento eletrônico VDA51566438 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 20/10/2025 11:29:36
Código de Controle do Documento: 721f12f0-c2c8-4d72-8261-35714bdcff91

3) violação do art. 24, VI, § 1º, da Lei nº 9.514/1997, por ausência de revisão/avaliação do valor de mercado do imóvel para o primeiro leilão, distinguindo revisão de mera atualização monetária, com pedido subsidiário de nulidade do leilão ou condenação em perdas e danos; e (**4**) aplicação do art. 166 do Código Civil e do art. 30, parágrafo único, da Lei nº 9.514/1997 para sustentar a nulidade e perdas e danos; e inversão do ônus da prova.

Houve apresentação de contrarrazões por CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (CEF), defendendo a inadmissibilidade do recurso por ausência de demonstração de relevância (EC nº 125/2022), falta de indicação clara dos dispositivos violados, necessidade de reexame de provas (Súmula nº 7/STJ), impedimento por interpretação de cláusulas contratuais (Súmula nº 5/STJ), e, no mérito, a regularidade da comunicação nos termos do art. 27, § 2º-A, da Lei nº 9.514/1997, a fé pública das certidões cartorárias, e a inexistência de prejuízo diante de ciência inequívoca (e-STJ, fls. 512/520).

É o relatório.

VOTO

Da contextualização fática

Na origem, o caso cuida de ação declaratória de nulidade de leilão extrajudicial de imóvel objeto de alienação fiduciária, ajuizada contra a Caixa Econômica Federal. MAURÍCIO e MARCELA alegaram não terem sido intimados das datas, horários e locais dos leilões, bem como sustentaram, subsidiariamente, a nulidade por realização do leilão sem avaliação de mercado adequada e por preço inferior, impedindo o recebimento de eventual excedente.

O Juízo de primeira instância julgou improcedentes os pedidos, registrando a expedição de notificações extrajudiciais para o endereço do imóvel antes do primeiro leilão, e reputando desnecessária intimação pessoal específica do leilão após a consolidação da propriedade.

O TRF-2, ao julgar recurso de apelação, manteve a sentença, afirmando a constitucionalidade da execução extrajudicial e a aplicabilidade da Lei nº 9.514/1997; a necessidade de intimação pessoal apenas para purgação da mora, com faculdade do fiduciário de realizar leilão após a consolidação sem intimação pessoal do fiduciante; a presunção de veracidade da certidão do Registro de Imóveis quanto a intimação para purga; e a observância aos parâmetros legais para preço no primeiro e segundo leilões, incluindo a vinculação ao valor contratual e, se inferior, ao valor-base de ITBI.

Foram opostos embargos de declaração por ambas as partes, rejeitados sob o fundamento de inexistência de omissões e de que a lei não exige revisão do valor de

Documento eletrônico VDA51566438 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 20/10/2025 11:29:36
Código de Controle do Documento: 721f12f0-c2c8-4d72-8261-35714bdcff91

mercado antes do primeiro leilão, além de inexistir cerceamento por indeferimento de prova pericial não requerida.

No presente recurso especial, MAURÍCIO e MARCELA reiteraram a falta de comunicação inequívoca das datas dos leilões, apontando envio a endereço diverso; sustentaram que o art. 27, § 2º-A, da Lei nº 9.514/1997 exige comunicação efetiva, não mero envio; alegaram que o contrato apenas prevê atualização monetária, e não revisão do valor para o primeiro leilão, violando o art. 24, VI e § 1º, da Lei nº 9.514/1997; e requereram nulidade do leilão ou indenização por perdas e danos.

O objetivo recursal é decidir se (i) houve negativa de prestação jurisdicional por omissão quanto a necessidade de comunicação inequívoca das datas, horários e locais dos leilões (art. 1.022 do Código de Processo Civil); (ii) a comunicação prevista no art. 27, § 2º-A, da Lei nº 9.514/1997 exige efetiva ciência do devedor para além do mero envio de correspondência, e se há vício quando alegado endereço incorreto; (iii) a disciplina do art. 24, VI, § 1º, da Lei nº 9.514/1997 impõe revisão/avaliação do valor de mercado do imóvel para o primeiro leilão, não se satisfazendo com simples atualização monetária do valor contratual ou com a adoção do valor-base de ITBI; e (iv) são cabíveis, na hipótese, a nulidade do leilão ou a condenação por perdas e danos, nos termos da Lei nº 9.514/1997.

(1) Da preliminar de ausência de demonstração de relevância do tema proposto (EC nº 125/2022)

A Emenda Constitucional nº 125/2022 incluiu o requisito de demonstração da relevância da questão federal para admissão do recurso especial, mas, conforme o Enunciado Administrativo 8/STJ, tal exigência somente incidirá após a edição da lei regulamentadora, ainda inexistente, razão pela qual o recurso não pode ser inadmitido por ausência desse requisito.

Nesse sentido:

> *DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PLANO DE SAÚDE. REEMBOLSO DE DESPESAS FORA DA REDE CREDENCIADA. REEXAME DE PROVAS. INTERPRETAÇÃO CONTRATUAL. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 5 E 7 DO STJ E 282 E 356 DO STF. AGRAVO CONHECIDO PARA NÃO CONHECER DO RECURSO ESPECIAL.*
> *[...] A Emenda Constitucional nº 125/2022 incluiu o requisito de demonstração da relevância da questão federal para admissão do recurso especial, mas, conforme o Enunciado Administrativo 8/STJ, tal exigência somente incidirá após a edição da lei regulamentadora, ainda inexistente, razão pela qual o recurso não pode ser inadmitido por ausência desse requisito.*

Documento eletrônico VDA51566438 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 20/10/2025 11:29:36
Código de Controle do Documento: 721f12f0-c2c8-4d72-8261-35714bdcff91

(AREsp n. 2.618.991/MT, relatora Ministra Daniela Teixeira, Terceira Turma, julgado em 30/6/2025, DJEN de 3/7/2025)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSO CIVIL. RECURSO ESPECIAL E AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. REQUISITOS. CONFIGURAÇÃO. COISA JULGADA. TÍTULO JUDICIAL. LACUNA. APLICAÇÃO DA TAXA SELIC. POSSIBILIDADE.
Não se aplica ao caso o requisito de admissibilidade inaugurado pela Emenda Constitucional nº 125, ou seja, a demonstração da relevância das questões de direito federal infraconstitucional, porquanto sua exigência está condicionada à lei regulamentadora prevista no artigo 105, § 2º, da Constituição Federal.
(AgInt no AREsp n. 2.599.474/MS, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 26/8/2024, DJe de 29/8/2024)

Portanto, a preliminar de ausência de demonstração de relevância do tema, suscitada nas contrarrazões, não deve ser acolhida.

(**2**) Da alegação de negativa de prestação jurisdicional

MAURÍCIO e MARCELA apontam negativa de prestação jurisdicional, por omissão do TRF-2 quanto a necessidade de comunicação inequívoca das datas, horários e locais dos leilões, em violação do art. 1.022 do Código de Processo Civil (e-STJ, fls. 493). Alegam que o Tribunal federal, ao rejeitar os embargos de declaração, deixou de sanar vícios e que sua decisão seria desprovida de fundamentação adequada.

No entanto, o TRF-2, ao julgar a apelação e os embargos de declaração, abordou, de forma exaustiva e fundamentada, as questões pertinentes a regularidade do procedimento de execução extrajudicial da alienação fiduciária. Conforme se depreende do acórdão recorrido:

Esta Corte Regional já se manifestou entendendo 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. Precedente TRF2, 5ª Turma Especializada, AC 5046412-02.2018.4.02.5101, Rel. Des. Fed. RICARDO PERLINGEIRO, DJe 5.5.2022. (e-STJ, fl. 419, item 7)

Percebe-se, portanto, que o Tribunal de origem não se omitiu na análise da questão da intimação pessoal para os leilões, mas adotou um entendimento contrário aos interesses de MAURÍCIO e MARCELA. A mera discordância com a solução jurídica adotada não caracteriza omissão ou negativa de prestação jurisdicional, mas sim inconformismo com o resultado do julgamento.

Documento eletrônico VDA51566438 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 20/10/2025 11:29:36
Código de Controle do Documento: 721f12f0-c2c8-4d72-8261-35714bdcff91

A jurisprudência desta Corte Superior é pacífica ao proclamar que, se os fundamentos adotados bastam para justificar o concluído na decisão, o julgador não está obrigado a rebater, um a um, os argumentos utilizados pela parte.

Nesse sentido, confira-se o seguinte precedente:

> *AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL NÃO CONFIGURADA. MULTA COMINATÓRIA. REDUÇÃO. POSSIBILIDADE. EXECUÇÃO PARCIAL DO ENCARGO. VALOR FINAL DA PENALIDADE. DESPROPORCIONALIDADE. REVISÃO. INVIABILIDADE. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.*
> *1. Não ficou configurada a violação aos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015, uma vez que o Tribunal de origem se manifestou, de forma fundamentada, sobre as questões necessárias para o deslinde da controvérsia. O mero inconformismo da parte com o julgamento contrário à sua pretensão não caracteriza negativa de prestação jurisdicional.*
> *2. Registre-se, ao ensejo, 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" (AgInt no AREsp n. 1.852.071/SP, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 13/2/2023, DJe de 16/2/2023).*
> *3. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é iterativa no sentido de que a decisão que comina as astreintes não preclui nem faz coisa julgada material. Assim, é possível a modificação do valor dessa sanção até mesmo de ofício, a qualquer tempo, inclusive na fase de execução, quando irrisória ou exorbitante.*
> *4. Ademais, é cabível a modificação do valor da penalidade quando demonstrado o cumprimento parcial superveniente da obrigação.*
> *5. Modificar o entendimento do Tribunal local, para concluir não ser cabível a redução da multa cominatória, é providência que demandaria o reexame de matéria fático-probatória, o que é inviável na seara extraordinária, devido ao óbice previsto no verbete n. 7 da Súmula do Superior Tribunal de Justiça.*
> *6. Agravo interno desprovido.*
> (AgInt no AREsp n. 2.233.172/PR, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 19/6/2023, DJe de 21/6/2023)

Afasta-se, portanto, a alegada violação.

(3) Da alegada violação do art. 27, § 2º-A, da Lei nº 9.514/1997 e da necessidade de efetiva ciência do devedor

Documento eletrônico VDA51566438 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 20/10/2025 11:29:36
Código de Controle do Documento: 721f12f0-c2c8-4d72-8261-35714bdcff91

Em seu apelo nobre, MAURÍCIO e MARCELA sustentam violação do art. 27, § 2º-A, da Lei nº 9.514/1997, argumentando que o envio de correspondência não basta, devendo haver comprovação de efetiva ciência do devedor, e que, no caso concreto, a comunicação teria sido feita a endereço equivocado.

Sobre isso, o TRF-2 considerou que a comunicação das datas dos leilões foi regular, explicitando que:

> *No caso tratado, houve a expedição de notificação extrajudicial a respeito da data dos leilões para o endereço do imóvel (Ev. 52, Anexo 7), tendo elas ali sido entregues em 05/09/2017, oito dias antes da data agendada para o primeiro leilão, segundo informações dos Correios (Ev. 52, Anexos 8 e 9). Muito embora o aviso de recebimento não tenha vindo aos autos, o endereço de destino continua a ser declarado como residência de ao menos um dos autores, o que torna altamente improvável que a comunicação pessoal não tenha logrado seu intento.* (e-STJ, fl. 415)

Ademais, consta nos autos que MAURÍCIO e MARCELA tinham ciência inequívoca do leilão, o que se constata pela própria propositura da ação judicial por eles buscando a suspensão dos leilões, demonstrando que eles tinham conhecimento das datas, horários e locais da praça.

Esta Corte Superior possui o entendimento consolidado de que, em regra, é imprescindível a intimação pessoal do devedor acerca da data da realização do leilão extrajudicial, tanto na vigência do Decreto-Lei n.º 70/66, quanto na vigência da Lei nº 9.514/97. Sem embargo, "a jurisprudência do STJ é firme no sentido de que não se decreta a nulidade do leilão, por ausência de intimação pessoal, se ficar demonstrada a ciência inequívoca do agravante" (AgInt no AgInt no AREsp n.º 1.463.916/SP, relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, Quarta Turma, julgado aos 3/12/2019, DJe de 9/12/2019) .

Ademais, as alegações de MAURÍCIO e MARCELA de que os telegramas foram enviados para um endereço diverso do imóvel financiado (Rua Alexandrino Agra, lote 16, APTO. 201, em vez de Rua Ati 626, lote 06) (e-STJ, fl. 499) e que a comunicação não foi efetivamente recebida por ninguém (e-STJ, fl. 495) configuram tentativa de reexame do conjunto fático-probatório dos autos, o que é vedado em recurso especial, nos termos da Súmula nº 7/STJ. A instância ordinária já se manifestou sobre a questão, entendendo que o endereço de destino continuava sendo declarado como residência de um dos autores, o que tornava improvável a ausência de conhecimento.

Nesse sentido:

> *AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL. LEI Nº 9.514/1997. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE COISA IMÓVEL. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. DEVEDOR*

Documento eletrônico VDA51566438 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 20/10/2025 11:29:36
Código de Controle do Documento: 721f12f0-c2c8-4d72-8261-35714bdcff91

FIDUCIANTE. NOTIFICAÇÃO PESSOAL. CIÊNCIA INEQUÍVOCA. AUSÊNCIA. REVISÃO. SÚMULA Nº 7/STJ. HONORÁRIOS SUCUMBENCIAIS. EQUIDADE. FIXAÇÃO. NÃO CABIMENTO. VALOR ATRIBUÍDO À CAUSA. ART. 85, § 2º, DO CPC. REGRA GERAL.

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.

2. No caso concreto, rever a conclusão do tribunal de origem, que atestou a falta de intimação da parte devedora na data do leilão do imóvel demandaria o reexame de matéria fática, atraindo o óbice da Súmula nº 7/STJ.

3. Nos termos da jurisprudência desta Corte, apenas se admite arbitramento de honorários por equidade quando, havendo ou não condenação (a) o proveito econômico obtido pelo vencedor for inestimável ou irrisório ou (b) o valor da causa for muito baixo.

4. Agravo interno não provido.

(AgInt no REsp n. 2.029.859/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 2/10/2023, DJe de 6/10/2023)

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE COISA IMÓVEL. LEI Nº 9.514/97. FUNDAMENTAÇÃO PER RELATIONEM. ADMISSIBILIDADE. INVERSÃO DO ÔNUS DA PROVA. VERIFICAÇÃO DOS REQUISITOS NO CASO CONCRETO. REEXAME DE PROVAS. DESCABIMENTO. SÚMULA N.º 7 DO STJ. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. CIÊNCIA PRÉVIA DA DEVEDORA FIDUCIANTE. QUESTÃO ANALISADA A PARTIR DO EXAME DAS PROVAS DOS AUTOS. SÚMULA N.º 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Nos termos da jurisprudência desta Corte Superior, ocorrendo o devido enfrentamento da matéria, como no caso, admite-se a utilização da técnica da fundamentação per relationem, não havendo que se falar em ofensa ao art. 489 do CPC.

2. A revisão da conclusão do acórdão recorrido, no sentido de averiguar a presença, ou não, dos requisitos autorizadores da inversão do ônus da prova, daria ensejo ao reexame do conjunto fático-probatório, o que é vedado nesta instância especial, ante o óbice da Súmula n.º 7 do STJ.

3. No contrato de alienação fiduciária em garantia, em regra, é imprescindível a intimação pessoal do devedor acerca da data da realização do leilão extrajudicial, tanto na vigência do Decreto-Lei n.º 70 /66, quanto na vigência da Lei n.º 9.514/97.

4. Sem embargo, "não se decreta a nulidade do leilão, por ausência de intimação pessoal, se ficar demonstrada a ciência inequívoca do agravante" (AgInt no AgInt no AREsp n.º 1.463.916/SP, relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, Quarta Turma, julgado aos 3/12/2019, DJe de 9/12/2019).

Documento eletrônico VDA51566438 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 20/10/2025 11:29:36
Código de Controle do Documento: 721f12f0-c2c8-4d72-8261-35714bdcff91

5. Rever a conclusão do Tribunal estadual, no sentido de que a devedora teve ciência prévia da realização do leilão, exigiria nova incursão no acervo fático-probatório da causa, o que não se admite em âmbito de recurso especial, ante o óbice da Súmula n.º 7 do STJ.
6. Agravo interno não provido.
(AgInt no AREsp n. 2.573.041/RS, de minha relatoria, Terceira Turma, julgado em 23/9/2024, DJe de 25/9/2024)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL - ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - LEI N. 10.188/2001 - INADIMPLEMENTO PELO ARRENDATÁRIO - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO RECLAMO. INSURGÊNCIA DA DEMANDADA.
1. É cabível o ajuizamento de ação de reintegração de posse pela instituição financeira quando houver o inadimplemento de parcelas previstas em contrato de arrendamento residencial, nos termos da Lei nº 10.188/2001. Precedentes.
1.1 O inadimplemento de parcelas em contrato de arrendamento residencial previsto na Lei nº 10.188/2001 autoriza a instituição financeira arrendante a ingressar com ação de reintegração de posse.
2. A Jurisprudência do STJ é firme no sentido de que não se decreta a nulidade do leilão, por ausência de intimação pessoal, se ficar demonstrada a ciência inequívoca do agravante.
3. Agravo interno desprovido.
(AgInt no REsp n. 2.188.341/RJ, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 11/6/2025, DJEN de 17/6/2025)

Desse modo, a argumentação de MAURÍCIO e MARCELA sobre a falta de comunicação inequívoca e o endereço equivocado não prospera, uma vez que a instância ordinária aferiu a regularidade do procedimento e a ciência dos devedores, em conformidade com as provas produzidas nos autos e com a jurisprudência aplicável.

(4) Da alegada violação do art. 24, inciso VI, e § 1º, da Lei nº 9.514/1997, e da necessidade de revisão/avaliação do valor de mercado do imóvel

MAURÍCIO e MARCELA alegam violação do art. 24, VI, § 1º, da Lei nº 9.514/1997, por ausência de revisão ou avaliação do valor de mercado do imóvel para o primeiro leilão, sustentando que o contrato apenas prevê atualização monetária, e não revisão, e que a ré CEF teria levado o imóvel a leilão por preço vil.

O TRF-2 afastou essa tese, consignando que:

No tocante ao pleito recursal acerca da suposta ocorrência do preço vil, não merece prosperar o alegado, pois o banco apelado seguiu os ditames do art. 27, parágrafos 1°, 2° e 5°, da Lei n° 9.514/97, tendo em vista que o valor oferecido pelo imóvel no primeiro leilão deverá ser no mínimo aquele estabelecido no contrato, sendo que, se tal valor foi inferior ao utilizado como base de cálculo do ITBI exigível no ato da

Documento eletrônico VDA51566438 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 20/10/2025 11:29:36
Código de Controle do Documento: 721f12f0-c2c8-4d72-8261-35714bdcff91

> *consolidação da propriedade, este último deverá ser considerado como valor mínimo para fins de venda do imóvel no primeiro leilão público, conforme o artigo 24, §§1° e 2°, da nº Lei 9.514/97, acrescentados pela Medida Provisória n° 1.162/2023.* (e-STJ, fl. 419)

O Tribunal federal esclareceu ainda que:

> *No caso em comento, a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF estabeleceu o preço mínimo como o valor base para o cálculo do ITBI (R$ 650.000,00 – seiscentos e cinquenta mil reais), para fins de consolidação da propriedade imobiliária, conforme certidão de matrícula imobiliária (evento 16, ANEXOS 7 e 8 – do 1° grau), demonstrando, assim, a higidez do procedimento extrajudicial de alienação da propriedade fiduciária. Percebe-se que não se mostra possível a utilização do valor de mercado do imóvel, porquanto este pode variar, em virtude de inúmeras circunstâncias, como oferta, demanda, crise econômica, questões de localização do imóvel. Precedente desta Corte Regional TRF2, APELAÇÃO CÍVEL Nº 5020536-20.19.4.02.5001/ES, Relator Desembargador Federal Alcides Martins, data da sessão 20/09/2023.* (e-STJ, fl. 421, itens 11 e 12)

A argumentação de MAURÍCIO e MARCELA sobre a distinção entre "revisão" e "atualização monetária" do valor do imóvel para o primeiro leilão, e que o contrato preveria apenas a atualização, busca uma reinterpretação das cláusulas contratuais e um novo escrutínio fático sobre a aplicação dos critérios de avaliação.

Tal pretensão esbarra nos óbices da Súmula 5/STJ, que veda a interpretação de cláusulas contratuais em sede de recurso especial, e Súmula 7/STJ, que impede o reexame de provas. O TRF-e analisou os critérios adotados pela CEF e os considerou em conformidade com a legislação aplicável, inclusive a Lei nº 14.711/2023 (resultante da conversão da MP nº 1.162/2023), que estabelece o valor do contrato ou o valor base de ITBI como mínimos para o primeiro leilão. A alteração do entendimento da Corte de origem demandaria incursão em matéria probatória e contratual, providências insuscetíveis de exame nesta instância especial.

Ademais, o TRF-2 também não reconheceu a existência de qualquer irregularidade ou nulidade no procedimento extrajudicial, especialmente no que aos critérios de fixação do preço do imóvel. Assim, ao considerar o procedimento hígido. Confira-se o trecho pertinente do acórdão:

> *No tocante ao pleito recursal acerca da suposta ocorrência do preço vil, não merece prosperar o alegado, pois o banco apelado seguiu os ditames do art. 27, parágrafos 1°, 2° e 5°, da Lei n° 9.514/97, tendo em vista que o valor oferecido pelo imóvel no primeiro leilão deverá ser no mínimo aquele estabelecido no contrato, sendo que, se tal valor foi inferior ao utilizado como base de cálculo do ITBI exigível no ato da consolidação da propriedade, este último deverá ser considerado como*

Documento eletrônico VDA51566438 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 20/10/2025 11:29:36
Código de Controle do Documento: 721f12f0-c2c8-4d72-8261-35714bdcff91

valor mínimo para fins de venda do imóvel no primeiro leilão público, conforme o artigo 24, §§1° e 2°, da nº Lei 9.514/97, acrescentados pela Medida Provisória n° 1.162/2023:

> *"Art. 24. O contrato que serve de título ao negócio fiduciário conterá:*
>
> *(...) VI - a indicação, para efeito de venda em público leilão, do valor do imóvel e dos critérios para a respectiva revisão;*
>
> *(...) § 1º Caso o valor do imóvel convencionado pelas partes nos termos do inciso VI do caput seja inferior ao utilizado pelo órgão competente como base de cálculo para a apuração do imposto sobre transmissão inter vivos, exigível por força da consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário, este último será o valor mínimo para efeito de venda do imóvel no primeiro leilão.*
>
> *§ 2º Nos contratos firmados com cláusula de alienação fiduciária em garantia, caberá ao fiduciante a obrigação de arcar com o custo do pagamento do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU incidente sobre o bem e das taxas condominiais existentes.*

Outrossim, se restar frustrado o primeiro leilão, será aceito o maior lance oferecido no segundo leilão, desde que o valor seja igual ou superior ao valor da dívida, das despesas, dos prêmios de seguros, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições. A seguir, colaciona-se tal dispositivo legal:

> *"Art. 27. 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.*
>
> *§ 1o Se no primeiro leilão público o maior lance oferecido for inferior ao valor do imóvel, estipulado na forma do inciso VI e do parágrafo único do art. 24 desta Lei, será realizado o segundo leilão nos quinze dias seguintes. (Redação dada pela Lei nº 13.465, de 2017)*
>
> *§ 2º No segundo leilão, será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor da dívida, das despesas, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais. (...)*
>
> *§ 4º Nos cinco dias que se seguirem à venda do imóvel no leilão, o credor entregará ao devedor a importância que sobejar, considerando-se nela compreendido o valor da indenização de benfeitorias, depois de deduzidos os valores da dívida e das despesas e encargos de que tratam os §§ 2º e 3º, fato esse que importará em recíproca quitação, não se aplicando o disposto na parte final do art. 516 do Código Civil.*

Documento eletrônico VDA51566438 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 20/10/2025 11:29:36
Código de Controle do Documento: 721f12f0-c2c8-4d72-8261-35714bdcff91

> *§ 5º Se, no segundo leilão, o maior lance oferecido não for igual ou superior ao valor referido no § 2º, considerar-se-á extinta a dívida e exonerado o credor da obrigação de que trata o § 4º.*
>
> *No caso em comento, a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF estabeleceu o preço mínimo como o valor base para o cálculo do ITBI (R$ 650.000,00 – seiscentos e cinquenta mil reais), para fins de consolidação da propriedade imobiliária, conforme certidão de matrícula imobiliária (evento 16, ANEXOS 7 e 8 – do 1° grau), demonstrando, assim, a higidez do procedimento extrajudicial de alienação da propriedade fiduciária.*
>
> *Percebe-se que não se mostra possível a utilização do valor de mercado do imóvel, porquanto este pode variar, em virtude de inúmeras circunstâncias, como oferta, demanda, crise econômica, questões de localização do imóvel. Precedente desta Corte Regional: TRF2, APELAÇÃO CÍVEL Nº 5020536- 20.2019.4.02.5001/ES, Relator Desembargador Federal Alcides Martins, data da sessão 20/09/2023.*
>
> *Além do mais, impende destacar que o Superior Tribunal de Justiça entende que, se frustrado o segundo leilão do imóvel, a dívida será compulsoriamente extinta e as partes contratantes são exoneradas das suas obrigações, ficando o imóvel com o credor fiduciário, sob pena de enriquecimento sem causa do devedor fiduciante, o que obsta o pleito recursal acerca de suposta nulidade na fase de consolidação da propriedade fiduciária. (e-STJ, fl. 415-416)*

Rever tais conclusões também esbarra no óbice da súmula n. 7/STJ.

Diante do exposto, **CONHEÇO PARCIALMENTE** do recurso especial para, nessa extensão, **NEGAR-LHE PROVIMENTO**.

MAJORO em 5% o valor dos honorários advocatícios anteriormente fixados em favor de MAURÍCIO e MARCELA, limitados a 20%, nos termos do art. 85, § 11, do CPC.

Por oportuno, previno que a interposição de recurso contra esta decisão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar condenação nos termos do art. 1.026, § 2º, do CPC.

É o meu voto.

Documento eletrônico VDA51566438 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 20/10/2025 11:29:36
Código de Controle do Documento: 721f12f0-c2c8-4d72-8261-35714bdcff91

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

REsp 2.150.277 / RJ

Número Registro: 2024/0212832-6 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
50005527020214025101

Sessão Virtual de 21/10/2025 a 27/10/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	:	MAURICIO CONSTANTINO DA SILVA
RECORRENTE	:	MARCELA VIEIRA DE ARAUJO
ADVOGADO	:	ROMEU FERNANDO CARVALHO DE SOUZA - RJ065722
RECORRIDO	:	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADOS	:	ANDRE PIRES GODINHO - RJ100272
		VIVIANE SCALERCIO ALVARENGA - RJ135511
		AILTON JUNIOR DE OLIVEIRA SILVA - DF033810
INTERES.	:	BRUNO PORTO DE FREITAS

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

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 21/10/2025 a 27/10/2025, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Documento eletrônico VDA51807588 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 28/10/2025 00:47:02
Código de Controle do Documento: 66b71082-da64-445e-9312-52857b379d04

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

Brasília, 27 de outubro de 2025

Documento eletrônico VDA51807588 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 28/10/2025 00:47:02
Código de Controle do Documento: 66b71082-da64-445e-9312-52857b379d04