



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2688156 - PR(2024/0251914-4)

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
AGRAVANTE : LENATHI ESTETICA AVANCADA LTDA
AGRAVANTE : JAIR MARIANO
AGRAVANTE : MARIA CLEUZA MARIANO
ADVOGADO : PRISCILA EMANUELE SERPA HEMMIG - PR067401
AGRAVADO : COOPERATIVA DE CREDITO SUL - SICOOB SUL
ADVOGADOS : WILSON CARLOS PASSOS BARBOZA - PR009133
WILSON OLANDOSKI BARBOZA - PR047310

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL. NULIDADE DA CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE E DOS LEILÕES EXTRAJUDICIAIS. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial contra decisão do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná que inadmitiu o recurso especial por ausência de prequestionamento, com aplicação, por analogia, das Súmulas n. 282 e n. 356 do STF, e indeferiu o efeito suspensivo por falta cumulativa de fumus boni iuris, periculum in mora e prévia admissão.
2. A controvérsia diz respeito a ação declaratória de nulidade de consolidação da propriedade, com pedido de anulação dos atos de consolidação e dos leilões, ou, subsidiariamente, indenização pelo valor atualizado do imóvel.
3. A sentença julgou improcedente o pedido e fixou honorários advocatícios em 10% sobre o valor atualizado da causa.
4. A Corte de origem manteve a sentença, conheceu parcialmente da apelação e, nessa extensão, negou provimento; majorou os honorários para 15% sobre o valor atualizado da causa.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há três questões em discussão: (i) saber se houve negativa de vigência ao art. 26, §§ 1º e 3º, da Lei n. 9.514/1997, por ausência de intimação pessoal para purga da mora; (ii) saber se os leilões são nulos por falta de comunicação das datas, horários e locais e por violação ao direito de preferência, com fundamento no art. 27, §§ 2º-A e 2º-B, da Lei n. 9.514/1997; e (iii) saber se há divergência jurisprudencial quanto à necessidade de intimação pessoal e de comunicação das datas dos leilões.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. A alegação de nulidade da consolidação por ausência de intimação pessoal não

foi enfrentada pelo acórdão recorrido, incidindo os óbices das Súmulas n. 282 e n. 356 do STF; não foram opostos embargos de declaração, nem indicada violação ao art. 1.022 do CPC para fins de prequestionamento ficto (art. 1.025 do CPC).

7. A tese de nulidade dos leilões por extrapolação do prazo legal não prospera; o entendimento do STJ é que a inobservância do prazo do art. 27 da Lei n. 9.514/1997 é mera irregularidade, atraindo a Súmula n. 83 do STJ. Quanto à falta de comunicação das datas e ao direito de preferência, também incidem as Súmulas n. 282 e n. 356 do STF, por ausência de prequestionamento.

8. A análise da divergência jurisprudencial fica prejudicada pelos mesmos óbices aplicados à alínea a do art. 105, III, da Constituição Federal.

IV. DISPOSITIVO E TESE

9. Agravo em recurso especial desprovido.

Tese de julgamento: “1. Incidem as Súmulas n. 282 e n. 356 do STF quando a matéria federal não é enfrentada no acórdão recorrido e não há embargos de declaração, sendo indispensável a indicação de violação ao art. 1.022 do CPC para o prequestionamento ficto (art. 1.025 do CPC). 2. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ ao entendimento de que a extrapolação do prazo do art. 27 da Lei n. 9.514/1997 para a realização do leilão é mera irregularidade e não acarreta nulidade.”

Dispositivos relevantes citados: Lei n. 9.514/1997, arts. 26, §§ 1º e 3º, 27, §§ 2º-A e 2º-B; CF, art. 105, III, *a* e *c*; CPC, arts. 1.022, 1.025, 947, 85, § 11; Decreto-Lei n. 911/1969, art. 3º.

Jurisprudência relevante citada: STF, Súmulas n. 282, 356; STJ, Súmulas n. 83, 211; STJ, AgInt no AREsp n. 2.744.477/RN, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 28/4/2025; STJ, AgInt no AREsp n. 2.151.273/GO, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 14/11/2022; STJ, AgInt no AREsp n. 2.082.856/GO, relatora Ministra Regina Helena Costa, Primeira Turma, julgado em 3/10/2022; STJ, REsp n. 1.649.595/RS, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 13/10/2020.

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 03/03/2026 a 09/03/2026, por unanimidade, conhecer do recurso mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Não participou do julgamento o Sr. Ministro Antonio Carlos Ferreira.

Brasília, 10 de março de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2688156 - PR (2024/0251914-4)

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
AGRAVANTE : LENATHI ESTETICA AVANCADA LTDA
AGRAVANTE : JAIR MARIANO
AGRAVANTE : MARIA CLEUZA MARIANO
ADVOGADO : PRISCILA EMANUELE SERPA HEMMIG - PR067401
AGRAVADO : COOPERATIVA DE CREDITO SUL - SICOOB SUL
ADVOGADOS : WILSON CARLOS PASSOS BARBOZA - PR009133
WILSON OLANDOSKI BARBOZA - PR047310

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL. NULIDADE DA CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE E DOS LEILÕES EXTRAJUDICIAIS. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial contra decisão do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná que inadmitiu o recurso especial por ausência de prequestionamento, com aplicação, por analogia, das Súmulas n. 282 e n. 356 do STF, e indeferiu o efeito suspensivo por falta cumulativa de *fumus boni iuris*, *periculum in mora* e prévia admissão.
2. A controvérsia diz respeito a ação declaratória de nulidade de consolidação da propriedade, com pedido de anulação dos atos de consolidação e dos leilões, ou, subsidiariamente, indenização pelo valor atualizado do imóvel.
3. A sentença julgou improcedente o pedido e fixou honorários advocatícios em 10% sobre o valor atualizado da causa.
4. A Corte de origem manteve a sentença, conheceu parcialmente da apelação e, nessa extensão, negou provimento; majorou os honorários para 15% sobre o valor atualizado da causa.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há três questões em discussão: (i) saber se houve negativa de vigência ao art. 26, §§ 1º e 3º, da Lei n. 9.514/1997, por ausência de intimação pessoal para purga da mora; (ii) saber se os leilões são nulos por falta de comunicação das datas, horários e locais e por violação ao direito de preferência, com fundamento no art. 27, §§ 2º-A e

2º-B, da Lei n. 9.514/1997; e (iii) saber se há divergência jurisprudencial quanto à necessidade de intimação pessoal e de comunicação das datas dos leilões.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. A alegação de nulidade da consolidação por ausência de intimação pessoal não foi enfrentada pelo acórdão recorrido, incidindo os óbices das Súmulas n. 282 e n. 356 do STF; não foram opostos embargos de declaração, nem indicada violação ao art. 1.022 do CPC para fins de prequestionamento ficto (art. 1.025 do CPC).

7. A tese de nulidade dos leilões por extrapolação do prazo legal não prospera; o entendimento do STJ é que a inobservância do prazo do art. 27 da Lei n. 9.514/1997 é mera irregularidade, atraindo a Súmula n. 83 do STJ. Quanto à falta de comunicação das datas e ao direito de preferência, também incidem as Súmulas n. 282 e n. 356 do STF, por ausência de prequestionamento.

8. A análise da divergência jurisprudencial fica prejudicada pelos mesmos óbices aplicados à alínea a do art. 105, III, da Constituição Federal.

IV. DISPOSITIVO E TESE

9. Agravo em recurso especial desprovido.

Tese de julgamento: “1. Incidem as Súmulas n. 282 e n. 356 do STF quando a matéria federal não é enfrentada no acórdão recorrido e não há embargos de declaração, sendo indispensável a indicação de violação ao art. 1.022 do CPC para o prequestionamento ficto (art. 1.025 do CPC). 2. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ ao entendimento de que a extrapolação do prazo do art. 27 da Lei n. 9.514/1997 para a realização do leilão é mera irregularidade e não acarreta nulidade.”

Dispositivos relevantes citados: Lei n. 9.514/1997, arts. 26, §§ 1º e 3º, 27, §§ 2º-A e 2º-B; CF, art. 105, III, *a* e *c*; CPC, arts. 1.022, 1.025, 947, 85, § 11; Decreto-Lei n. 911/1969, art. 3º.

Jurisprudência relevante citada: STF, Súmulas n. 282, 356; STJ, Súmulas n. 83, 211; STJ, AgInt no AREsp n. 2.744.477/RN, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 28/4/2025; STJ, AgInt no AREsp n. 2.151.273/GO, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 14/11/2022; STJ, AgInt no AREsp n. 2.082.856/GO, relatora Ministra Regina Helena Costa, Primeira Turma, julgado em 3/10/2022; STJ, REsp n. 1.649.595/RS, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 13/10/2020.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por LENATHI ESTÉTICA AVANÇADA LTDA – ME e por JAIR MARIANO e MARIA CLEUZA MARIANO contra a decisão que inadmitiu o recurso especial por ausência de prequestionamento, com aplicação, por analogia, das Súmulas n. 282 e n. 356 do

STF, e por não ter havido oposição de embargos de declaração para suprir eventual omissão; e pelo indeferimento do efeito suspensivo em razão da falta cumulativa de *fumus boni iuris*, *periculum in mora* e da prévia admissão do recurso especial (fls. 692-693).

Alega a parte agravante que os pressupostos de admissibilidade do recurso especial foram atendidos.

Há pedido expresso de efeito suspensivo formulado na petição do recurso especial (fls. 653-654) e reiterado na petição de agravo em recurso especial (fls. 702-703).

Contraminuta às fls. 707-710.

O recurso especial foi interposto com fundamento no art. 105, III, a e c, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná em apelação cível, nos autos de ação declaratória de nulidade de consolidação da propriedade.

O julgado foi assim ementado (fl. 639):

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE. CONTRATO DE EMPRÉSTIMO DE VALORES GARANTIDO POR ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA. INSURGÊNCIA DOS AUTORES. ALEGAÇÃO DE AUSÊNCIA DA CONSTITUIÇÃO EM MORA. INOCORRÊNCIA. CERTIDÃO EXTRAJUDICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS COM PRESUNÇÃO IURIS TANTUM DE VERACIDADE. PRAZO PARA AJUIZAMENTO DA AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE. INOVAÇÃO RECUSAL. NÃO CONHECIMENTO. PRAZO PARA A REALIZAÇÃO DO LEILÃO. EXCESSO NÃO CONFIGURADO. INOBSERVÂNCIA DO PRAZO PREVISTO EM LEI É MERA IRREGULARIDADE QUE NÃO ENSEJA A NULIDADE DO PROCEDIMENTO. DESRESPEITO AO PRAZO DE ANTECEDÊNCIA PARA A PUBLICAÇÃO DOS EDITAIS DOS LEILÕES. INOVAÇÃO RECUSAL. NÃO CONHECIMENTO. SENTENÇA MANTIDA. HONORÁRIOS RECURSAIS. ART. 85, § 11, CPC. RECURSO PARCIALMENTE CONHECIDO, E NESTA EXTENSÃO, DESPROVIDO.

Não foram opostos embargos de declaração.

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

- a) 26, §§ 1º e 3º, da Lei n. 9.514/1997, porque o acórdão teria negado vigência ao exigir prova da constituição da mora apesar da ausência de intimação pessoal do devedor para purga, o que inviabilizaria a consolidação da propriedade; e
- b) 27, §§ 2º-A e 2º-B, da Lei n. 9.514/1997, já que o acórdão teria deixado de reconhecer a nulidade do leilão por falta de comunicação das datas, horários e locais e por violação ao direito de preferência do fiduciante.

Sustenta que o Tribunal de origem, ao decidir que a certidão do registro de imóveis goza de presunção *iuris tantum* e que a inobservância de prazo para leilão é mera irregularidade, divergiu do entendimento indicado nos acórdãos paradigmas mencionados (fls. 659-660).

Requer o provimento do recurso para que se reconheçam as nulidades do procedimento de consolidação da propriedade e dos leilões, com a consequente reforma do acórdão recorrido; requer ainda a concessão de efeito suspensivo ao recurso para resguardar o resultado útil da demanda (fls. 656-660).

Contrarrazões às fls. 687-691.

É o relatório.

VOTO

A controvérsia diz respeito a ação declaratória de nulidade de consolidação da propriedade em que a parte autora pleiteou a anulação dos atos de consolidação e dos leilões, ou, subsidiariamente, indenização pelo valor atualizado do imóvel.

Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou improcedente o pedido e fixou honorários advocatícios em 10% sobre o valor atualizado da causa.

A Corte de origem manteve a sentença, conhecendo parcialmente da apelação e, nessa extensão, negando-lhe provimento; majorou os honorários para 15% sobre o valor atualizado da causa (fls. 644-645).

I - Arts. 26, §§ 1º e 3º, da Lei n. 9.514/1997

No recurso especial a parte recorrente alega que houve negativa de vigência ao dispositivo por não ter sido reconhecida a nulidade da consolidação ante a ausência de intimação pessoal para purgar a mora (fls. 655-656).

O acórdão recorrido concluiu pela regular constituição da mora, destacando o envio de notificação extrajudicial ao endereço contratual e a presunção de veracidade da certidão registral, afastando a tese de nulidade (fls. 642-643).
Confira-se:

Com efeito, quanto à constituição em mora do devedor, a súmula 72 do STJ prevê que: “A comprovação da mora é imprescindível à busca e apreensão do bem alienado fiduciariamente” O Decreto-lei nº 911/69, por sua vez, estabelece em seu artigo 3º que: Art. 3º O proprietário fiduciário ou credor poderá requerer contra o devedor ou terceiro a busca e apreensão do bem alienado fiduciariamente, a qual será concedida liminarmente, desde que comprovada a mora ou o inadimplemento do devedor. Quanto ao tema, o Superior Tribunal de Justiça possui entendimento consolidado no sentido de que, “nos pedidos de busca e apreensão de bem alienado fiduciariamente, é dispensável a notificação pessoal do devedor para comprovação de sua mora, bastando, para tanto, a remessa de (AgInt no AR Esp 1665967/MS, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO notificação extrajudicial a seu endereço” BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 22/06/2020, D Je 25/06/2020). No caso, tem-se que a constituição em mora dos devedores foi regularmente efetuada, posto que houve o encaminhamento da notificação extrajudicial para o endereço fornecido no ato da contratação, conforme se verifica nos movs. 46.2 a 46.5.

Ademais, a certidão de não pagamento de mov. 46.2, expedida pelo Serviço Registral de Imóveis do Foro Regional de Fazenda Rio Grande, goza de presunção de veracidade, somente afastada em caso de prova inequívoca em sentido contrário, o que não ocorreu no presente caso.

(...)

Quanto ao argumento de que a consolidação ocorreu em 06/02/2020, e a ação de reintegração de posse foi ajuizada em 20/08/2020, mais de 180 dias após, extrapolando qualquer prazo prescrito em lei, trata-se de clara inovação recursal, motivo pelo qual deixo de conhecer desta parte do recurso.

Percebe-se que o aresto recorrido pontuou que houve a notificação, pois encaminhada ao endereço do contrato. Não há, nos autos, efetivo debate sobre se tal notificação encaminhada ao endereço do contrato foi ou não assinada pessoalmente pelos devedores. Assim, aplica-se ao caso o óbice da ausência de prequestionamento, pois a questão federal indicada não foi objeto de valoração pela Corte de origem e não foram opostos embargos de declaração para suprir eventual omissão.

Com a interposição do competente recurso especial, teria o agravante de suscitar a indicação de ofensa ao art. 1.022 do CPC, o que não ocorreu. A admissão de prequestionamento ficto (art. 1.025 do CPC/15), em recurso especial, exige que no mesmo recurso seja indicada violação ao art. 1.022 do CPC/15, para que se possibilite ao Órgão julgador verificar a existência do vício inquinado ao acórdão, que uma vez constatado, poderá permitir sanar eventual omissão por meio de novo julgamento dos embargos de declaração, ou a análise da matéria tida por omissa diretamente por esta Corte.

A propósito:

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PREQUESTIONAMENTO FICTO. AUSÊNCIA DE VÍCIO. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo interno interposto contra decisão que negou provimento ao agravo em recurso especial em razão da ausência de prequestionamento.

2. A agravante sustenta que, com o advento do CPC de 2015, a mera oposição de embargos de declaração na origem é suficiente para considerar a matéria prequestionada, sendo desnecessária a indicação de ofensa ao art. 1.022 do CPC.

3. Pedido de instauração de incidente de assunção de competência, nos termos do art. 947 do CPC, para formação de precedente qualificado sobre a desnecessidade de indicação de ofensa ao art. 1.022 do CPC para admissão do prequestionamento ficto.

II. Questão em discussão

4. A questão em discussão consiste em saber se a mera oposição de embargos de declaração é suficiente para o prequestionamento ficto, sem a necessidade de indicação de ofensa ao art. 1.022 do CPC.

5. A necessidade de instauração de incidente de assunção de competência para formação de precedente qualificado sobre a questão do prequestionamento ficto.

III. Razões de decidir

6. A ausência de análise das matérias pelos acórdãos recorridos impede o conhecimento do recurso especial por falta de prequestionamento, conforme as Súmulas n. 282 do STF e 211 do STJ.

7. O prequestionamento ficto, nos termos do art. 1.025 do CPC, exige a indicação de violação do art. 1.022 do CPC, o que não ocorreu no caso.

8. A instauração de incidente de assunção de competência é submetida ao juízo de adequação e conveniência do relator, não sendo necessária na hipótese.

IV. Dispositivo e tese

9. Agravo interno desprovido e pedido de instauração de incidente de assunção de competência indeferido.

Tese de julgamento: "1. A ausência de análise das matérias pelo acórdão recorrido impede o conhecimento do recurso especial por falta de prequestionamento. 2. O prequestionamento ficto exige a indicação de violação ao art. 1.022 do CPC. 3. A instauração de incidente de assunção de competência é submetida ao juízo de adequação e conveniência do relator".

Dispositivos relevantes citados: CPC/2015, arts. 1.022, 1.025, 947; CC, art. 422.

Jurisprudência relevante citada: STF, Súmula n. 282; STJ, Súmula n. 211; STJ, AgInt no AREsp n. 2.151.273/GO, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 14/11/2022; STJ, AgInt no AREsp n. 2.082.856/GO, relatora Ministra Regina Helena Costa, Primeira Turma, julgado em 3/10/2022.

(AgInt no AREsp n. 2.744.477/RN, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 28/4/2025, DJEN de 5/5/2025.)

Caso, pois, de incidência das Súmulas n. 282 e n. 356 do STF.

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

A recorrente afirma que o acórdão deixou de reconhecer a nulidade dos leilões por falta de comunicação das datas ao fiduciante e violação ao direito de preferência (fls. 656-657).

O acórdão recorrido registrou que o excesso de prazo para realização do leilão configura mera irregularidade, não ensejando nulidade, e não conheceu de parte da insurgência por inovação recursal quanto à antecedência de publicação dos editais (fls. 644).

Percebe-se que o aresto recorrido decidiu em consonância com a jurisprudência desta Corte Superior, no sentido de que a extrapolação do prazo previsto no art. 27 da Lei n. 9.514/1997 não extingue a obrigação de alienar o bem imóvel nem restaura o *status quo ante* das partes, acarretando apenas mera irregularidade.

RECURSO ESPECIAL. CIVIL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL. LEI N. 9.514/1997. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. APELAÇÃO. DESERÇÃO AFASTADA. EFETIVA COMPROVAÇÃO DO PREPARO NO ATO DE INTERPOSIÇÃO DO RECURSO. PURGAÇÃO DA MORA APÓS A CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE EM NOME DO CREDOR FIDUCIÁRIO. POSSIBILIDADE ANTES DA ENTRADA EM VIGOR DA LEI N. 13.465/2017. APÓS, ASSEGURA-SE AO DEVEDOR FIDUCIANTE APENAS O DIREITO DE PREFERÊNCIA. PRAZO DO LEILÃO EXTRAJUDICIAL. ART. 27 DA LEI N. 9.514/1997. IMPOSIÇÃO LEGAL INERENTE AO RITO DA EXCUÇÃO EXTRAJUDICIAL. INOBSERVÂNCIA. MERA IRREGULARIDADE. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO.

1. Convém destacar que o recurso especial foi interposto contra decisão publicada após a entrada em vigor do Código de Processo Civil de 2015, sendo analisados os pressupostos de admissibilidade recursais à luz do regramento nele previsto (Enunciado Administrativo n. 3/STJ).

2. O propósito recursal cinge-se a definir: i) a possibilidade de purgação da mora, nos contratos de mútuo imobiliário com pacto adjeto de alienação fiduciária, submetidos à Lei n. 9.514/1997, após a consolidação da propriedade em favor do credor fiduciário; e ii) se é decadencial o prazo estabelecido no art. 27 da Lei n. 9.514/1997 para a realização do leilão extrajudicial para a excussão da garantia.

3. Verifica-se que o Tribunal de origem analisou todas as questões relevantes para a solução da lide, de forma fundamentada, não havendo falar em negativa de prestação jurisdicional.

4. A jurisprudência pacífica desta Corte Superior, à luz do CPC/1973, dispõe que o preparo do recurso deve ser comprovado no ato de sua interposição, nos termos do art. 511, com a juntada da guia de recolhimento e do respectivo comprovante de pagamento.

5. Segundo o entendimento do STJ, a purgação da mora, nos contratos de mútuo imobiliário com garantia de alienação fiduciária, submetidos à disciplina da Lei n. 9.514/1997, é admitida no prazo de 15 (quinze) dias, conforme previsão do art. 26, § 1º, da lei de regência, ou a qualquer tempo, até a assinatura do auto de

arrematação, com base no art. 34 do Decreto-Lei n. 70/1966, aplicado subsidiariamente às operações de financiamento imobiliário relativas à Lei n. 9.514/1997.

6. Sobrevindo a Lei n. 13.465, de 11/07/2017, que introduziu no art. 27 da Lei n. 9.514/1997 o § 2º-B, não se cogita mais da aplicação subsidiária do Decreto-Lei n. 70/1966, uma vez que, consolidada a propriedade fiduciária em nome do credor fiduciário, descabe ao devedor fiduciante a purgação da mora, sendo-lhe garantido apenas o exercício do direito de preferência na aquisição do bem imóvel objeto de propriedade fiduciária.

7. Desse modo: i) antes da entrada em vigor da Lei n. 13.465/2017, nas situações em que já consolidada a propriedade e purgada a mora nos termos do art. 34 do Decreto-Lei n. 70/1966 (ato jurídico perfeito), impõe-se o desfazimento do ato de consolidação, com a consequente retomada do contrato de financiamento imobiliário; ii) a partir da entrada em vigor da lei nova, nas situações em que consolidada a propriedade, mas não purgada a mora, é assegurado ao devedor fiduciante tão somente o exercício do direito de preferência previsto no § 2º-B do art. 27 da Lei n. 9.514/1997.

8. O prazo de 30 (trinta) dias para a promoção do leilão extrajudicial contido no art. 27 da Lei n. 9.514/1997, por não se referir ao exercício de um direito potestativo do credor fiduciário, mas à observância de uma imposição legal - inerente ao próprio rito de execução extrajudicial da garantia -, não é decadencial, de forma que a sua extrapolção não extingue a obrigação de alienar o bem imóvel nem restaura o status quo ante das partes, acarretando apenas mera irregularidade, a impedir tão somente o agravamento da situação do fiduciante decorrente da demora imputável exclusivamente ao fiduciário.

9. Recurso especial parcialmente provido.

(REsp n. 1.649.595/RS, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 13/10/2020, DJe de 16/10/2020.)

Incide, pois, o óbice da Súmula 83/STJ.

Quanto à alegação de falta de comunicação das datas dos leilões, aplica-se, também nesse ponto, o óbice do prequestionamento, pois a tese federal indicada não foi enfrentada nos fundamentos do acórdão recorrido e não houve oposição de embargos de declaração. Incide, pois, as Súmulas n. 282 e n. 356 do STF.

III - Divergência jurisprudencial

Sustenta a parte que o acórdão recorrido divergiu de julgados do STJ quanto à necessidade de intimação pessoal para purga da mora e comunicação das datas dos leilões ao devedor fiduciante (fls. 659-660).

A imposição do óbice das Súmulas n. 282 e n. 356 do STF quanto à alínea a do permissivo constitucional impede a análise do recurso pela alínea c sobre o mesmo tema. Prejudicada, portanto, a análise do dissídio.

IV - Conclusão

Ante o exposto, **nego provimento ao agravo em recurso especial.**

Nos termos do § 11 do art. 85 do CPC, majoro, em 2% sobre o valor já arbitrado nas instâncias de origem, os honorários advocatícios em desfavor da parte ora recorrente, observados, se aplicáveis, os limites percentuais previstos no § 2º do referido artigo e ressalvada eventual concessão de gratuidade de justiça.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AREsp 2.688.156 / PR
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2024/0251914-4

Número de Origem:

00047042320208160038 00063607320248160038 47042320208160038 63607320248160038

Sessão Virtual de 03/03/2026 a 09/03/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : LENATHI ESTETICA AVANCADA LTDA

AGRAVANTE : JAIR MARIANO

AGRAVANTE : MARIA CLEUZA MARIANO

ADVOGADO : PRISCILA EMANUELE SERPA HEMMIG - PR067401

AGRAVADO : COOPERATIVA DE CREDITO SUL - SICOOB SUL

ADVOGADOS : WILSON CARLOS PASSOS BARBOZA - PR009133

WILSON OLANDOSKI BARBOZA - PR047310

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

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 03/03/2026 a 09/03/2026, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha. Não participou do julgamento o Sr. Ministro Antonio Carlos Ferreira.

Brasília, 09 de março de 2026