



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2701079 - MG(2024/0276415-4)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : LUCIA HELENA DO CARMO
ADVOGADO : VALDIVINO ARAUJO DOS SANTOS - MG141970
AGRAVADO : BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.
ADVOGADOS : BEATRIZ DOS SANTOS ALVES - SP507379
MARIA CLARA ARAÚJO MAGALHÃES - SP484789
RENATA RIBEIRO GALAN - SP327596
CRISTIANA FRANÇA CASTRO BAUER - SP250611

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL. PURGAÇÃO DA MORA (ART. 26 DA LEI nº 9.514/1997). INTIMAÇÃO PESSOAL. EDITAL APÓS ESGOTAMENTO DE TENTATIVAS. LEILÃO EXTRAJUDICIAL (ART. 27 DA LEI nº 9.514/1997). INTIMAÇÃO PESSOAL INDISPENSÁVEL. DIREITO À MORADIA (ART. 6º DA CF). INVIABILIDADE NA VIA ESPECIAL. ÓBICES: SÚMULAS 7/STJ, 5/STJ, 283/STF, 284/STF, 282/STF. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E, NESSA EXTENSÃO, NÃO PROVIDO.

1. A regularidade da intimação para purgar a mora se mantém quando há múltiplas tentativas pessoais frustradas, certificação de “local incerto e não sabido” e posterior uso do edital, nos termos da Lei nº 9.514/1997; rever essas premissas demanda revolvimento de fatos e documentos, vedado pelas Súmulas 7/STJ e 5/STJ.

2. A intimação pessoal da data do leilão extrajudicial é indispensável nos contratos regidos pela Lei nº 9.514/1997; comprovado o recebimento da comunicação por correspondência, não há nulidade, e a ausência de impugnação específica a esse fundamento atrai a Súmula 283/STF.

3. A invocação do direito à moradia, sem prequestionamento e por se tratar de matéria constitucional, é inapta ao conhecimento do recurso especial, incidindo a Súmula 282/STF; a referência genérica a julgados sem cotejo analítico e sem similitude fática configura

deficiência de fundamentação (Súmula 284/STF) e afasta o dissídio.
4. Agravo conhecido. 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 24/02/2026 a 02/03/2026, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Moura Ribeiro.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Impedida a Sra. Ministra Nancy Andrighi.

Brasília, 03 de março de 2026.

Ministro MOURA RIBEIRO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2701079 - MG (2024/0276415-4)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : LUCIA HELENA DO CARMO
ADVOGADO : VALDIVINO ARAUJO DOS SANTOS - MG141970
AGRAVADO : BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.
ADVOGADOS : BEATRIZ DOS SANTOS ALVES - SP507379
MARIA CLARA ARAÚJO MAGALHÃES - SP484789
RENATA RIBEIRO GALAN - SP327596
CRISTIANA FRANÇA CASTRO BAUER - SP250611

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL. PURGAÇÃO DA MORA (ART. 26 DA LEI nº 9.514/1997). INTIMAÇÃO PESSOAL. EDITAL APÓS ESGOTAMENTO DE TENTATIVAS. LEILÃO EXTRAJUDICIAL (ART. 27 DA LEI nº 9.514/1997). INTIMAÇÃO PESSOAL INDISPENSÁVEL. DIREITO À MORADIA (ART. 6º DA CF). INVIABILIDADE NA VIA ESPECIAL. ÓBICES: SÚMULAS 7/STJ, 5/STJ, 283/STF, 284/STF, 282/STF. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E, NESSA EXTENSÃO, NÃO PROVIDO.

1. A regularidade da intimação para purgar a mora se mantém quando há múltiplas tentativas pessoais frustradas, certificação de “local incerto e não sabido” e posterior uso do edital, nos termos da Lei nº 9.514/1997; rever essas premissas demanda revolvimento de fatos e documentos, vedado pelas Súmulas 7/STJ e 5/STJ.

2. A intimação pessoal da data do leilão extrajudicial é indispensável nos contratos regidos pela Lei nº 9.514/1997; comprovado o recebimento da comunicação por correspondência, não há nulidade, e a ausência de impugnação específica a esse fundamento atrai a Súmula 283/STF.

3. A invocação do direito à moradia, sem prequestionamento e por se tratar de matéria constitucional, é inapta ao conhecimento do recurso especial, incidindo a Súmula 282/STF; a referência genérica a julgados

sem cotejo analítico e sem similitude fática configura deficiência de fundamentação (Súmula 284/STF) e afasta o dissídio.

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

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por LUCIA HELENA DO CARMO (LÚCIA) contra decisão que não admitiu seu apelo nobre manejado com fundamento no art. 105, III, alínea c, da Constituição Federal contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, assim ementado (e-STJ, fl. 356):

AGRAVO DE INSTRUMENTO – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA – LEILÃO EXTRAJUDICIAL NOTIFICAÇÃO DA CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE PELA INSTITUIÇÃO FINANCEIRA – LEGAL – NOTIFICAÇÃO DO LEILÃO DO IMÓVEL OBJETO DA AÇÃO – INTIMAÇÃO PESSOAL – LEGAL. Não há que se falar em ausência de intimação pessoal quando nos autos há Ofício exarado por cartório comprovando que o devedor encontra-se em local incerto e não sabido e, posteriormente, houve intimação via edital. De acordo com a Lei 9.514 de 1997, para que o procedimento de notificação sobre a realização do leilão do bem imóvel seja válido, é imprescindível que a intimação seja pessoal. Uma vez recebido telegrama pelo devedor, não há que se falar em ausência de intimação pessoal. AGRADO DE INSTRUMENTO-CV Nº 1.0000.23.171240-7/001 - COMARCA DE UBERLÂNDIA - AGRAVANTE (S): LUCIA HELENA DO CARMO - AGRAVADO(A)(S): BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A. Vistos etc., acorda, em Turma, a 21ª Câmara Cível Especializada do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, em NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO. DES. ALEXANDRE VICTOR DE CARVALHO RELATOR.

Os embargos de declaração de LUCIA HELENA DO CARMO foram rejeitados (e-STJ, fls. 390-393).

Nas razões do agravo, LÚCIA apontou **(1)** não incidência dos óbices sumulares, especialmente afastamento da Súmula 7/STJ e da Súmula 284/STF; **(2)** usurpação da competência do Superior Tribunal de Justiça no juízo de admissibilidade, por indevida negativa de seguimento; **(3)** existência de dissídio jurisprudencial quanto a interpretação dos arts. 26, §§ 1º e 3º, e 27, §§ 2º-A e 2º-B, da Lei 9.514/1997.

Não houve apresentação de contraminuta ao agravo em recurso especial.

VOTO

O agravo é espécie recursal cabível, foi interposto tempestivamente e com impugnação adequada aos fundamentos da decisão recorrida.

CONHEÇO, portanto, do agravo e passo ao exame do recurso especial.

Nas razões de seu apelo nobre interposto com fundamento na alínea c do inciso III do art. 105 da Constituição Federal (CF), LÚCIA sustentou, em síntese, **(1)** risco iminente de perda do único imóvel e necessidade de concessão de tutela de urgência, com apoio no direito à moradia (art. 6º da CF) e na nulidade da notificação para purgar a mora por violação do art. 26, §§ 1º e 3º, da Lei nº 9.514/1997, afirmando que a fé pública do oficial é relativa e que não houve intimação pessoal válida; **(2)** irregularidade na comunicação das datas dos leilões e ofensa ao dever de intimação pessoal e ao exercício do direito de preferência, com referência ao art. 27, §§ 2º-A e 2º-B, da Lei nº 9.514/1997; **(3)** dissídio jurisprudencial, com precedentes que exigem esgotamento de tentativas de intimação pessoal antes da via editalícia e que reconhecem a necessidade de suspensão de atos expropriatórios em hipóteses análogas (e-STJ, fls. 398-417).

Houve apresentação de contrarrazões por BANCO SANTANDER (BRASIL) S. A. (SANTANDER), alegando óbices de admissibilidade (Súmulas 211/STJ, 283/STF, 284 /STF, 5/STJ e 7/STJ), ausência de cotejo analítico, e defendendo a regularidade do procedimento extrajudicial e das comunicações dos leilões, inclusive por correspondência e endereço eletrônico, além de inexistência de violação dos arts. 26 e 27 da Lei nº 9.514/1997 (e-STJ, fls. 423-446).

(1) (2) Violação do art. 26, §§ 1º e 3º, da Lei nº 9.514/1997 e do art. 27, §§ 2º-A e 2º-B, da Lei nº 9.514/1997

LÚCIA requereu tutela de urgência alegando nulidade da notificação prevista no art. 26 da Lei nº 9.514/1997, por ausência de intimação pessoal válida, questionando a regularidade das certidões do oficial e invocando o direito à moradia. O acórdão recorrido, contudo, assentou premissas fáticas firmes: seis tentativas de intimação pessoal foram realizadas e frustradas; caracterizado “local incerto e não sabido”, procedeu-se à intimação por edital; a consolidação da propriedade foi regularmente averbada; e, para os leilões, houve intimação pessoal por correspondência, com o envio de dois telegramas, um deles recebido pela própria devedora em 3/7/2023 (ordem n. 38). Com esses elementos, afastou-se a probabilidade do direito.

O Tribunal estadual analisou o procedimento à luz dos arts. 26 e 27 da Lei nº 9.514/1997 e concluiu pela higidez dos atos. Destacou que a fé pública das certidões não foi infirmada por prova idônea e que a intimação por edital somente

ocorreu após o esgotamento das tentativas pessoais. Quanto à comunicação dos leilões, aplicou orientação consolidada do Superior Tribunal de Justiça (STJ), segundo a qual é indispensável a intimação pessoal do devedor também nos contratos regidos pela Lei nº 9.514/1997 (AgRg no REsp 1.367.704/RS), entendimento atendido no caso concreto, diante da comprovação de recebimento do telegrama. Registrou ainda que o direito constitucional à moradia não tem exame possível em recurso especial, cujo âmbito se limita à interpretação de lei federal.

No âmbito da via especial, a pretensão recursal não supera os óbices de admissibilidade. A modificação das premissas fáticas, tentativas de intimação, caracterização de “local incerto e não sabido”, validade do edital e recebimento do telegrama, demandaria reexame do conjunto probatório e de documentos cartorários, providência vedada pelas Súmulas 7/STJ e 5/STJ.

Ademais, há fundamento autônomo não impugnado quanto à intimação pessoal do leilão, o que atrai a incidência da Súmula 283/STF. A alegação baseada no direito à moradia, além de não prequestionada, versa matéria constitucional, inapta ao conhecimento em recurso especial, incidindo a Súmula 282/STF.

Diante desse cenário, não há nulidade na notificação para purgar a mora nem na comunicação dos leilões. A tutela de urgência foi corretamente indeferida e não se pode conhecer da irresignação na via especial, ante os óbices sumulares aplicáveis.

(3) Dissídio jurisprudencial

LÚCIA HELENA DO CARMO Carmo afirma existir dissídio jurisprudencial em duas frentes: primeiro, sobre a necessidade de esgotamento das tentativas de intimação pessoal antes da adoção da via editalícia; segundo, sobre a obrigação de suspender atos expropriatórios em hipóteses que reputa análogas. Alega ausência de intimação válida para purgação da mora e para o leilão, além da urgência para sustar a consolidação da propriedade e a alienação do imóvel.

Quanto a intimação para purgar a mora e para a realização do leilão extrajudicial, o acórdão recorrido seguiu exatamente a orientação consolidada do STJ e do próprio Tribunal estadual. O voto registrou seis tentativas de intimação pessoal, todas frustradas, com certificação do Oficial do Registro de Imóveis de Uberlândia atestando “local incerto e não sabido”, após o que se procedeu à intimação por edital. Para o leilão, consignou-se o envio de dois telegramas, sendo um deles recebido pela própria recorrente em 3/7/2023, fato que satisfaz a exigência de intimação pessoal. O acórdão ainda citou precedentes desta Corte Superior, que reafirmam a obrigatoriedade da tentativa prévia de intimação pessoal e a subsidiariedade do edital, bem como a

necessidade de intimação pessoal específica para a data do leilão, orientação que foi rigorosamente observada no caso concreto.

À vista desses parâmetros, o Colegiado reconheceu a regularidade do procedimento: houve tentativas múltiplas de intimação pessoal, devidamente certificadas, seguidas da via editalícia, e houve intimação pessoal da data do leilão por meio de telegrama efetivamente recebido. Nessa moldura, não se identifica divergência com a jurisprudência do STJ, mas plena conformidade.

A propósito:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO ANULATÓRIA DE CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE E DE LEILÕES EXTRAJUDICIAIS. CONTRATO DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO, COM PACTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE. NECESSIDADE DE INTIMAÇÃO PESSOAL DO DEVEDOR. PURGAÇÃO DA MORA. REALIZAÇÃO DO LEILÃO JUDICIAL. EDITAL. ESGOTAMENTO DE TODOS OS MEIOS. AUSÊNCIA. HARMONIA ENTRE O ACÓRDÃO RECORRIDO E A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. 1. Ação anulatória de consolidação de propriedade e de leilões extrajudiciais fundada em contrato de financiamento imobiliário, com pacto de alienação fiduciária. 2. O reexame de fatos e provas em recurso especial é inadmissível. 3. A intimação por edital para fins de purgação da mora no procedimento de alienação fiduciária de coisa imóvel pressupõe o esgotamento de todas as possibilidades de localização do devedor. Precedentes. 4. No contrato de alienação fiduciária de bem imóvel, regido pela Lei nº 9.514/1997, é necessária a intimação pessoal do devedor acerca da data da realização do leilão extrajudicial, ainda que tenha sido previamente intimado para purgação da mora. Precedentes. 5. Agravo interno no agravo em recurso especial não provido.

(AgInt no AREsp 2.276.046/RJ, Relatora: Ministra Nancy Andrighi, julgado em 19/6/2023, Terceira Turma, DJe 22/6/2023)

Os precedentes invocados pela recorrente, voltados à alegada necessidade de suspensão de atos expropriatórios, não possuem identidade fático-jurídica com a controvérsia. Tratam, em sua maioria, de tutelas de urgência deferidas por Tribunais estaduais, fundadas em circunstâncias particulares, como depósitos para purgação da mora, tentativa de intimação realizada em horários excepcionais, peculiaridades natalinas, densidade social da relação contratual ou inexistência de prejuízo ao credor. Outros julgados colacionados tratam de empréstimo consignado ou questões sem pertinência com a alienação fiduciária de imóvel. Essas decisões são eminentemente fáticas e não servem para demonstrar dissídio sem o indispensável cotejo analítico, inexistente no recurso.

O acórdão recorrido fixou premissas de fato claras e específicas, como as seis tentativas de intimação, a certificação de local incerto e não sabido, a posterior intimação por edital e o comprovado recebimento do telegrama relativo ao leilão. A partir dessas premissas, aplicou a jurisprudência do STJ exatamente como posta: validade do edital após frustração da intimação pessoal e necessidade de intimação pessoal da data do leilão, que foi realizada.

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. REINTEGRAÇÃO DE POSSE. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. INTIMAÇÃO PESSOAL DO DEVEDOR. NECESSIDADE. INTIMAÇÃO POR EDITAL. POSSIBILIDADE. ESGOTAMENTO DOS MEIOS PARA ENCONTRAR O MUTUÁRIO. PRECEDENTES. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO. 1. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é assente no sentido de que, no contrato de alienação fiduciária de bem imóvel, regido pela Lei nº 9.514/1997, é necessária a intimação pessoal do devedor acerca da data da realização do leilão extrajudicial, sendo válida a notificação por edital quando esgotados os meios para a notificação pessoal. 2. Na presente hipótese, segundo informado pela instância ordinária, soberana na análise do conjunto fático-probatório dos autos, a notificação extrajudicial foi enviada ao endereço informado pelo ora agravante no contrato, contudo não foi exitosa em razão de mudança de endereço. Assinalou que, em virtude de infrutíferas tentativas de localização do devedor, procedeu-se com a intimação por edital, conforme a exigência da lei, tendo sido demonstrada nos autos a ciência inequívoca de que o bem seria leiloado em outubro de 2019. 3. De acordo com a orientação do Superior Tribunal de Justiça, reverter a conclusão do colegiado estadual que atestou a ciência inequívoca da parte devedora da data do leilão extrajudicial, para acolher a pretensão recursal, demandaria o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, o que é vedado ante a natureza excepcional da via eleita, consoante enunciado da Súmula nº 7 do Superior Tribunal de Justiça. 4. Agravo interno improvido.

(AgInt nos EDcl no AREsp 2.271.962/MT, Relator: Ministro Marco Aurélio Bellizze, julgado em 19/6/2023, Terceira Turma, DJe 21/6/2023)

As razões do recurso especial tampouco atacam de modo específico os fundamentos autônomos do acórdão, especialmente a fé pública da certidão que atestou as frustrações das tentativas de intimação e a prova de recebimento do telegrama. Limitou-se a afirmações genéricas sobre falta de provas e relativização da fé pública, sem indicar qualquer vício concreto na certidão ou impugnar o comprovante de recebimento. A ausência de combate a todos os fundamentos suficientes atrai o óbice da Súmula 283/STF, enquanto a invocação de precedentes estranhos à matéria revela deficiência de fundamentação e incide na Súmula 284/STF.

A pretensão de reavaliar a suficiência das tentativas de intimação, a higidez da certidão notarial e o alcance do comprovante de recebimento do telegrama exigiria revolvimento de matéria fático-probatória e reinterpretação de documentos, providência vedada pelas Súmulas 7/STJ e 5/STJ. Diante dessa limitação, não é possível conhecer da questão federal sob a alínea c.

Conclui-se, portanto, pela inexistência de dissídio jurisprudencial.

Nessas condições, **CONHEÇO** do agravo para **CONHECER PARCIALMENTE** do recurso especial e, nessa extensão, **NEGAR-LHE PROVIMENTO**.

Por oportuno, previno as partes de que a interposição de recurso contra esta decisão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar condenação às penalidades fixadas nos arts. 1.021, § 4º, ou 1.026, § 2º, ambos do Código de Processo Civil.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AREsp 2.701.079 / MG

PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2024/0276415-4

Número de Origem:

10000231712407001 10000231712407002 10000231712407003 10000231712407004
17124151720238130000 50384484520238130702

Sessão Virtual de 24/02/2026 a 02/03/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Ministra Impedida

Exma. Sra. Ministra NANCY ANDRIGHI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : LUCIA HELENA DO CARMO

ADVOGADO : VALDIVINO ARAUJO DOS SANTOS - MG141970

AGRAVADO : BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.

ADVOGADOS : RENATA RIBEIRO GALAN - SP327596

CRISTIANA FRANÇA CASTRO BAUER - SP250611

MARIA CLARA ARAÚJO MAGALHÃES - SP484789

BEATRIZ DOS SANTOS ALVES - SP507379

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

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 24/02/2026 a 02/03/2026, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Moura Ribeiro.

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

Brasília, 02 de março de 2026