



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2788232 - RJ(2024/0419001-8)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE : ITAU UNIBANCO S.A
ADVOGADOS : JULIANO RICARDO SCHMITT - SC020875
PAULO ROBERTO JOAQUIM DOS REIS - RJ207111
ANDREA GIOVANA PIOTTO - SP183530
DANIEL DE SOUZA - RJ207776
GRAZIELA ANGELO MARQUES FREIRE - SP251587
JORGE ANDRE RITZMANN DE OLIVEIRA - RJ225346
AGRAVADO : GIOVANI MARQUES DA SILVA
ADVOGADOS : NAIANA TOLENTINO MURAD - RJ157968
RAPHAEL DAL FERRO FERNANDES - RJ162864

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. BEM IMÓVEL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. INTIMAÇÃO PESSOAL DO DEVEDOR. NECESSIDADE.

1. No contrato de alienação fiduciária de bem imóvel, regido pela Lei nº 9.514/97, é necessária a intimação pessoal do devedor para purgar a mora, bem como a data da realização do leilão extrajudicial. Precedentes.
2. No caso concreto, o Tribunal de origem concluiu que não ficou comprovada a intimação pessoal do devedor fiduciante para a purgação da mora, nem para o leilão do imóvel. A modificação dessa conclusão demandaria o reexame de provas vedado na via do recurso especial, conforme a Súmula nº 7/STJ.
3. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial.

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 14/04/2026 a 22/04/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Daniela Teixeira, Nancy Andrichi e Humberto Martins votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 23 de abril de 2026.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2788232 - RJ(2024/0419001-8)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE : ITAU UNIBANCO S.A
ADVOGADOS : JULIANO RICARDO SCHMITT - SC020875
PAULO ROBERTO JOAQUIM DOS REIS - RJ207111
ANDREA GIOVANA PIOTTO - SP183530
DANIEL DE SOUZA - RJ207776
GRAZIELA ANGELO MARQUES FREIRE - SP251587
JORGE ANDRE RITZMANN DE OLIVEIRA - RJ225346
AGRAVADO : GIOVANI MARQUES DA SILVA
ADVOGADOS : NAIANA TOLENTINO MURAD - RJ157968
RAPHAEL DAL FERRO FERNANDES - RJ162864

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. BEM IMÓVEL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. INTIMAÇÃO PESSOAL DO DEVEDOR. NECESSIDADE.

1. No contrato de alienação fiduciária de bem imóvel, regido pela Lei nº 9.514/97, é necessária a intimação pessoal do devedor para purgar a mora, bem como a data da realização do leilão extrajudicial. Precedentes.
2. No caso concreto, o Tribunal de origem concluiu que não ficou comprovada a intimação pessoal do devedor fiduciante para a purgação da mora, nem para o leilão do imóvel. A modificação dessa conclusão demandaria o reexame de provas vedado na via do recurso especial, conforme a Súmula nº 7/STJ.
3. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interposto por ITAÚ UNIBANCO S.A. contra a decisão que inadmitiu o recurso especial.

O apelo extremo, com fundamento no art. 105, inciso III, alínea "a", da Constituição Federal, insurge-se contra o acórdão do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro assim ementado:

"APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO ANULATÓRIA. NULIDADE DE INTIMAÇÃO PARA LEILÃO EXTRAJUDICIAL. ALEGAÇÃO DE AUSÊNCIA DE NOTIFICAÇÃO PESSOAL PARA PURGAR A MORA E ACERCA DA CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE. RÉU QUE ALEGA REGULAR CONSTITUIÇÃO EM MORA POR MEIO DE EDITAL. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA. INCONFORMISMO DA AUTORA. REFORMA. PARTE RÉ NÃO COMPROVOU QUE O PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO PARA CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE EM FAVOR DA RÉ E EXPROPRIAÇÃO OBSERVOU AS NORMAS DO ARTIGO 26 E 27 DA LEI 9.514/97. NÃO É POSSÍVEL VISLUMBRAR O ESGOTAMENTO DE MEIOS DE LOCALIZAÇÃO DO DEVEDOR. PROVIMENTO AO RECURSO PARA DECLARAR NULO O PROCEDIMENTO EXTRAJUDICIAL DE EXPROPRIAÇÃO

DO BEM IMÓVEL OBJETO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA, BEM COMO CONDENAR O RÉU AO PAGAMENTO DE DANOS MORAIS NO VALOR DE R\$10.000,00." (e-STJ fl. 235)

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (e-STJ fls. 255-261).

No recurso especial, o recorrente alega violação dos seguintes dispositivos legais:

(i) arts. 489, § 1º, IV, e 1.022, II, ambos do Código de Processo Civil, porquanto seria omissa o julgado recorrido quanto ao fato de que houve a devida notificação do recorrido para purgação da mora (inclusive constante da leitura da Matrícula do imóvel), realizada por meio de oficial do Registro de Imóveis competente, conforme dispõe a Lei nº 9.514/1997;

(ii) arts. 26, *caput* e §§ 1º, 4º, 7º, e 27, *caput*, da Lei nº 9.514/1997, uma vez que se considera regular a intimação ocorrida por meio eletrônico.

Contrarrazões apresentadas às e-STJ fls. 282-288.

O recurso especial foi inadmitido, dando ensejo à interposição do presente agravo.

É o relatório.

VOTO

Colhe-se do acórdão recorrido o seguinte:

"No caso dos imóveis, em que não há risco de desaparecimento do objeto da garantia, e nos quais os valores em jogo são habitualmente muito mais elevados, a intimação pessoal do devedor, assim como outras diligências específicas, são previstas justamente como forma de revestir de maior segurança o procedimento.

Como dito anteriormente, há necessidade de intimação pessoal do devedor fiduciante para purga da mora, bem como, posteriormente acerca da data, local, e hora do leilão, por aplicação do art. 26 da lei 9.514/97, à luz da jurisprudência do col. STJ sobre a matéria.

Assim, se inexistir comprovação de prévias tentativas de intimação pessoal do devedor para purgar a mora, tampouco para informá-lo acerca da data, do horário e do local de realização da hasta pública, deve ser anulado o procedimento extrajudicial de expropriação de bem imóvel objeto de alienação fiduciária em garantia." (e-STJ fl. 242)

Ao assim decidir, não há falar em omissão no julgado combatido, que decidiu inteiramente a matéria posta a seu crivo, apenas não no sentido preconizado pelo ora recorrente, pois contrário o julgamento aos seus interesses.

Tem-se ainda que o colegiado de origem adotou tese coincidente com o entendimento jurisprudencial desta Corte Superior, no sentido de que, não demonstradas tentativas prévias de intimação pessoal do devedor para purgar a mora, tampouco para informá-lo da realização do leilão, forçoso é concluir pela anulação do procedimento de expropriação extrajudicial de bem imóvel objeto de alienação fiduciária em garantia.

Sobre o tema, as seguintes ementas:

"PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. BEM IMÓVEL. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. INTIMAÇÃO PESSOAL DO DEVEDOR. OBRIGATORIEDADE. SÚMULA N. 83/STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. Segundo a jurisprudência pacífica do Superior Tribunal de Justiça, no contrato de alienação fiduciária de bem imóvel, regido pela Lei n. 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).

2. O recurso especial não comporta exame de questões que impliquem revolvimento do contexto fático-probatório dos autos (Súmula n. 7/STJ).

3. No caso concreto, entender que a devedora teve ciência prévia das condições da venda extrajudicial e do horário do leilão demandaria revolvimento do conjunto fático-probatório, vedado em sede de recurso especial.

4. Agravo interno a que se nega provimento."

(AgInt nos EDcl no AREsp 490.517/DF, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 27/8/2019, DJe de 2/9/2019 - grifou-se.)

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO CONSIGNATÓRIA CUMULADA COM ANULATÓRIA DE ATO DE CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE. LEI Nº 9.514/1997. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE COISA IMÓVEL. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. DEVEDOR FIDUCIANTE. NOTIFICAÇÃO PESSOAL. NECESSIDADE. CREDOR FIDUCIÁRIO. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE. PURGAÇÃO DA MORA. POSSIBILIDADE. DECRETO-LEI Nº 70/1966. APLICAÇÃO SUBSIDIÁRIA.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

2. A teor do que dispõe o artigo 39 da Lei nº 9.514/1997, aplicam-se as disposições dos artigos 29 a 41 do Decreto-Lei nº 70/1966 às operações de financiamento imobiliário em geral a que se refere a Lei nº 9.514/1997. 3. No âmbito do Decreto-Lei nº 70/1966, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça há muito se encontra consolidada no sentido da 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.

4. A jurisprudência desta Corte firmou-se no sentido de ser possível a purga da mora em contrato de alienação fiduciária de bem imóvel (Lei nº 9.514/1997) quando já consolidada a propriedade em nome do credor fiduciário. A purgação da mora é cabível até a assinatura do auto de arrematação, desde que cumpridas todas as exigências previstas no art. 34 do Decreto-Lei nº 70/1966.

5. Rever as conclusões do acórdão recorrido de que a intimação pessoal do devedor acerca da data da realização do leilão extrajudicial não foi comprovada e que houve a purgação da mora antes do auto de arrematação demandaria o reexame de matéria fática e a interpretação de cláusula contratual, procedimentos vedados pelas Súmulas nºs 5 e 7/STJ.

6. Agravo interno não provido."

(AgInt no AREsp 1.286.812/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 10/12/2018, DJe de 14/12/2018 - grifou-se.)

"AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL - AUTOS DE AGRAVO DE INSTRUMENTO - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA RECURSAL DO AGRAVADO.

1. No âmbito do Decreto-Lei nº 70/1966, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça há muito se encontra consolidada no sentido da 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. (AgInt no AREsp 1286812 / SP, TERCEIRA TURMA, Rel. Min. RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, julgado em 10/12/2018, DJe 14/12/2018).

2. Agravo interno desprovido."

(AgInt no REsp 1.889.403/PR, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 25/10/2021, DJe de 28/10/2021 - grifou-se.)

"PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO, OBSCURIDADE. NÃO INDICAÇÃO. SÚMULA 284/STF. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE. HARMONIA ENTRE O ACÓRDÃO RECORRIDO E A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. SÚMULA 568/STJ.

1. Ação de nulidade de leilão extrajudicial e indenizatória, fundada na ausência de intimação da realização de leilão extrajudicial de imóvel adquirido através de alienação fiduciária.

2. A ausência de expressa indicação de obscuridade, omissão ou contradição nas razões recursais enseja o não conhecimento do recurso especial.

3. O reexame de fatos e provas em recurso especial é inadmissível.

4. No contrato de alienação fiduciária de bem imóvel, regido pela Lei n. 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.

Ante o entendimento do tema nesta Corte Superior, aplica-se, no particular, a Súmula 568/STJ.

5. Agravo interno no agravo em recurso especial não provido."

(AgInt no AREsp 1.910.334/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 25/10/2021, DJe de 28/10/2021 - grifou-se.)

"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 9.514/97, 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, Terceira Turma, julgado em 19/6/2023, DJe de 22/6/2023 - grifou-se.)

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE ATOS JURÍDICOS C/C PEDIDO DE CANCELAMENTO DE REGISTRO - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE CONHECEU DO AGRAVO PARA NEGAR PROVIMENTO AO APELO EXTREMO. INSURGÊNCIA DA PARTE DEMANDADA.

1. Conformidade do acórdão impugnado à jurisprudência desta Corte no sentido de que, para a consolidação da propriedade do imóvel em nome do credor fiduciário, somente admite-se a constituição em mora do devedor por edital quando esgotadas as possibilidades de intimação pessoal.

1.1. A revisão do aresto impugnado no sentido pretendido pela parte recorrente exigiria derruir a convicção formada nas instâncias ordinárias sobre a irregularidade da intimação por edital no caso concreto. Incidência da Súmula 7/STJ.

2. Agravo interno desprovido."

(AgInt no AREsp 1.281.959/MG, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 25/6/2019, DJe de 28/6/2019 - grifou-se.)

Chegar a uma conclusão diferente da encontrada pelo acórdão recorrido, no sentido de que não houve, no caso concreto, intimação pessoal do devedor, exigiria o revolvimento de provas, vedado pela Súmula nº 7/STJ.

Ante o exposto, conheço do agravo para negar provimento ao recurso especial.

Na origem, os honorários sucumbenciais foram fixados em 20% (vinte por cento) sobre o valor da causa, não cabendo a majoração prevista no art. 85, § 11, do Código de Processo Civil por já estar no limite máximo estabelecido no § 2º do mesmo dispositivo legal.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AREsp 2.788.232 / RJ
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2024/0419001-8

Número de Origem:

08112516620228190208 202424507927 8112516620228190208

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

Relator

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. JANICE AGOSTINHO BARRETO ASCARI

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : ITAU UNIBANCO S.A

ADVOGADOS : ANDREA GIOVANA PIOTTO - SP183530

JULIANO RICARDO SCHMITT - SC020875

GRAZIELA ANGELO MARQUES FREIRE - SP251587

PAULO ROBERTO JOAQUIM DOS REIS - RJ207111

DANIEL DE SOUZA - RJ207776

JORGE ANDRE RITZMANN DE OLIVEIRA - RJ225346

AGRAVADO : GIOVANI MARQUES DA SILVA

ADVOGADOS : RAPHAEL DAL FERRO FERNANDES - RJ162864

NAIANA TOLENTINO MURAD - RJ157968

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 14/04/2026 a 22/04/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Daniela Teixeira, Nancy Andrighi e Humberto Martins votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 22 de abril de 2026