



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2860665 - RO (2025/0047978-7)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : **TELES FERREIRA DA SILVA**
ADVOGADO : **ROBSON GERALDO COSTA - SP237928**
AGRAVADO : **BANCO BRADESCO S/A**
ADVOGADOS : **ROBERTO DOREA PESSOA - BA012407**
: **ROBERTA BEATRIZ DO NASCIMENTO - RO008599**

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO ANULATÓRIA DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL. INTIMAÇÃO PESSOAL DO DEVEDOR COMPROVADA. APLICAÇÃO DA SÚMULA N. 83 DO STJ. CIÊNCIA INEQUÍVOCA CONFIGURADA. REVISÃO DO ACERVO FÁTICO-PROBATÓRIO. IMPOSSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 7 DO STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE, MAS, NESSA EXTENSÃO, NÃO PROVIDO.

1. O entendimento desta Corte Superior consolidou-se no sentido de ser necessária a intimação pessoal do devedor acerca da data da realização do leilão extrajudicial. Incidência da Súmula n. 83 do STJ.
2. De igual forma, a orientação firmada nesta Corte Superior entende que não se decreta a nulidade do leilão, por ausência de intimação pessoal, se ficar demonstrada a ciência inequívoca da parte interessada.
3. A alteração das conclusões do acórdão recorrido exige reapreciação do acervo fático-probatório da demanda, o que faz incidir o óbice da Súmula n. 7 do STJ.
4. Agravo conhecido para conhecer em parte do recurso especial, mas, nessa extensão, negar-lhe provimento.

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 08/04/2025 a 14/04/2025, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Moura Ribeiro.

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

Brasília, 15 de abril de 2025.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2860665 - RO (2025/0047978-7)

RELATOR : MINISTRO MOURA RIBEIRO
AGRAVANTE : TELES FERREIRA DA SILVA
ADVOGADO : ROBSON GERALDO COSTA - SP237928
AGRAVADO : BANCO BRADESCO S/A
ADVOGADOS : ROBERTO DOREA PESSOA - BA012407
ROBERTA BEATRIZ DO NASCIMENTO - RO008599

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO ANULATÓRIA DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL. INTIMAÇÃO PESSOAL DO DEVEDOR COMPROVADA. APLICAÇÃO DA SÚMULA N. 83 DO STJ. CIÊNCIA INEQUÍVOCA CONFIGURADA. REVISÃO DO ACERVO FÁTICO-PROBATÓRIO. IMPOSSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 7 DO STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE, MAS, NESSA EXTENSÃO, NÃO PROVIDO.

1. O entendimento desta Corte Superior consolidou-se no sentido de ser necessária a intimação pessoal do devedor acerca da data da realização do leilão extrajudicial. Incidência da Súmula n. 83 do STJ.
2. De igual forma, a orientação firmada nesta Corte Superior entende que não se decreta a nulidade do leilão, por ausência de intimação pessoal, se ficar demonstrada a ciência inequívoca da parte interessada.
3. A alteração das conclusões do acórdão recorrido exige reapreciação do acervo fático-probatório da demanda, o que faz incidir o óbice da Súmula n. 7 do STJ.
4. Agravo conhecido para conhecer em parte do recurso especial, mas, nessa extensão, negar-lhe provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por TELES FERREIRA DA SILVA (TELES) contra decisão que negou seguimento ao seu apelo nobre anteriormente manejado.

Foi apresentada contraminuta (e-STJ, fls. 615/620).

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.

O recurso especial, amparado no art. 105, III, *a* e *c*, da CF, foi interposto contra acórdão do Tribunal estadual assim ementado:

Apelação. Alienação fiduciária de bem imóvel. Ação anulatória de leilão extrajudicial. Notificação. Telegrama enviado ao endereço do devedor fiduciante. Recurso não provido.

Comprovado o envio de telegrama ao endereço do devedor fiduciante, informando acerca da venda extrajudicial do bem, não há que se falar em nulidade dos leilões (e-STJ, fl. 523).

Nas razões do seu inconformismo, TELES alegou ofensa ao art. 27, §§ 2º-A e 2º-B, da Lei n. 9.514/1997, além de divergência jurisprudencial. Sustentou que 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, o que não ocorreu na hipótese.

Foram apresentadas contrarrazões (e-STJ, fls. 579/590).

É o relatório.

VOTO

O inconformismo, no entanto, não merece prosperar.

No tocante à necessária intimação pessoal acerca da realização do leilão e da divergência jurisprudencial

TELES alegou ofensa ao art. 27, §§ 2º-A e 2º-B, da Lei n. 9.514/1997, além de divergência jurisprudencial. Sustentou que 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, o que não ocorreu na hipótese.

Sobre o tema, a Corte local decidiu:

Em consonância com o entendimento do Superior Tribunal de Justiça (STJ), no contrato de alienação fiduciária de bem imóvel, regido pela Lei n.º 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 (STJ - AgInt no R Esp: 1970116 SP 2021/0340491-6, Data de Julgamento: 09/05/2022, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: D Je 11/05/2022).

De acordo com os documentos juntados aos autos, verifico que a notificação extrajudicial da realização do leilão foi realizada

corretamente, via telegrama enviado ao endereço do imóvel objeto do contrato, entregue em 7/12/23, conforme o próprio apelante comprova à fl. 448 (id. 24752559)

Relativamente a referido telegrama, o qual trata dos leilões do bem, a parte apelada comprovou, por meio dos documentos de fls. 245/246, ter sido enviado para o devedor fiduciante, no mesmo endereço do imóvel, local em que reside, conforme por ele indicado na petição inicial (fl. 4) e na procuração de fl. 27.

Desta forma, observo que não houve qualquer prejuízo ao direito de defesa do devedor capaz de gerar a anulação de todo o procedimento.

[...]

Diante das provas apresentadas nos autos, concluo que o procedimento expropriatório foi realizado conforme as disposições legais, não havendo nulidade a ser declarada.

Como consequência disso, não se vislumbra a ocorrência de qualquer ilícito cível passível de reparação (e-STJ, fls. 520/521).

Nesse sentido, no presente caso, a jurisprudência do Tribunal de Justiça de Rondônia está em consonância com o entendimento desta Corte Superior consolidada no sentido de ser necessária a intimação pessoal do devedor acerca da data da realização do leilão extrajudicial, o que atrai a incidência da Súmula n. 83 do STJ.

Ademais, a orientação firmada nesta Corte Superior entende que não se decreta a nulidade do leilão, por ausência de intimação pessoal, se ficar demonstrada a ciência inequívoca da parte interessada.

Ilustrativamente:

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).

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, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 23/9/2024, DJe de 25/9/2024 - sem destaques no original)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO ANULATÓRIA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE DEU PARCIAL PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA RECURSAL DO DEMANDADO.

1. O Superior Tribunal de Justiça consolidou entendimento no sentido de ser necessária a intimação pessoal do devedor acerca da data da realização do leilão extrajudicial.

1.1. Ao mesmo tempo, "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 1.463.916/SP, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 03/12/2019, DJe de 09/12/2019).

2. No caso dos autos, revela-se necessário o retorno dos autos ao Tribunal de origem para que se pronuncie, com base nos elementos fáticos e nas provas dos autos, se houve, ou não, ciência inequívoca dos recorrentes a respeito da data do leilão.

3. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp n. 2.505.040/SP, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 19/8/2024, DJe de 22/8/2024 - sem destaques no original)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. LEI 9.514/97. AUSÊNCIA DE INTIMAÇÃO PESSOAL DA DEVEDORA FIDUCIANTE. NULIDADE. OCORRÊNCIA. AGRAVO INTERNO PROVIDO. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

1. "A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça 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 1.678.642/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, DJe de 09/03/2021).

2. Agravo interno provido para reconsiderar a decisão agravada e, em novo exame, conhecer do agravo e dar provimento ao recurso especial. (AgInt no AREsp n. 1.876.057/CE, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 17/10/2023, DJe de 6/11/2023 - sem destaque no original)

De qualquer sorte, o Tribunal estadual, soberano na análise do contexto fático-probatório, conforme acima transcrito, assentou que, diante das provas apresentadas, o devedor foi devidamente intimado, tendo ficado demonstrada sua inequívoca ciência da realização do leilão

Por isso, conforme se nota, o TJRO assim decidiu com amparo no contexto fático-probatório da causa, de modo que a revisão do julgado, com o consequente acolhimento da pretensão recursal, demandaria, necessariamente, o reexame das provas, o que não se admite no âmbito do recurso especial, ante o óbice da Súmula n. 7 do STJ.

Veja-se o seguinte precedente:

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 n. 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 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 n. 7 do Superior Tribunal de Justiça.

4. Agravo interno improvido.

(AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.271.962/MT, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 19/6/2023, DJe de 21/6/2023 - sem destaque no original)

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

Considerando a aplicabilidade do NCPC, MAJORO em 5% o valor dos honorários advocatícios anteriormente fixados em desfavor de TELES, nos termos do art. 85, §§ 2º e 11, do NCPC, observada a justiça gratuita

É o voto.

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 no art. 1.026, § 2º, do NCPC.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AREsp 2.860.665 / RO
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2025/0047978-7

Número de Origem:
70745322820238220001

Sessão Virtual de 08/04/2025 a 14/04/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. MARIA IRANEIDE OLINDA SANTORO FACCHINI

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : TELES FERREIRA DA SILVA

ADVOGADO : ROBSON GERALDO COSTA - SP237928

AGRAVADO : BANCO BRADESCO S/A

ADVOGADOS : ROBERTO DOREA PESSOA - BA012407

ROBERTA BEATRIZ DO NASCIMENTO - RO008599

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 08/04/2025 a 14/04/2025, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Moura Ribeiro.

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

Brasília, 14 de abril de 2025