



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2200937 - PR (2025/0073006-3)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
RECORRENTE : KARAM ABDUL KARIM CHOKAIB
ADVOGADOS : ANDREIA STRASSBURGER - PR028584
LUIZA CARLESSI MARCHESINI - PR076323
RECORRIDO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADO : DIONIZIO LUBAVE DUDEK - PR012812

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO ANULATÓRIA DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL (LEI 9.514/1997). INTIMAÇÃO PESSOAL DO DEVEDOR FIDUCIANTE QUANTO ÀS DATAS DOS LEILÕES. ALEGADA VIOLAÇÃO DOS ARTS. 39 DA LEI 9.514/1997 E 34 DO DECRETO-LEI 70/1966. DISTINÇÃO NORMATIVA ENTRE HIPOTECA E ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. LEI 13.465/2017 (§§ 2º-A E 2º-B DO ART. 27). AVALIAÇÃO DO IMÓVEL. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO.

1. Trata-se de recurso especial, em ação anulatória de leilão extrajudicial cumulada com indenização por danos morais, voltado a infirmar acórdão que reputa regular o procedimento de execução extrajudicial por inadimplemento em contrato de alienação fiduciária de imóvel realizado antes da Lei 13.465/2017, afastando a necessidade de intimação pessoal do devedor quanto às datas dos leilões e a obrigatoriedade de avaliação específica.

2. O objetivo recursal é decidir se (i) é obrigatória, à luz dos arts. 39 da Lei 9.514/1997 e 34 do Decreto-Lei 70/1966, a intimação pessoal do devedor fiduciante acerca da data, horário e local dos leilões extrajudiciais em período anterior à Lei 13.465/2017; (ii) há violação desses dispositivos federais e dissídio com precedentes que exigem notificação pessoal; (iii) é devida a cassação do acórdão recorrido para novo julgamento da apelação conforme a orientação desta Corte.

3. A intimação pessoal do devedor fiduciante quanto às datas dos leilões extrajudiciais não se impõe no regime originário da alienação fiduciária de imóvel, pois, após a intimação para purgar a mora, a propriedade se consolida em nome do credor e o leilão incide sobre bem já pertencente ao fiduciário; a exigência de comunicação das datas é prevista apenas a partir da Lei 13.465/2017 (§ 2º-A do art. 27).

4. A remissão do art. 39 da Lei 9.514/1997 aos arts. 29 a 41 do Decreto-Lei 70/1966 opera na medida da compatibilidade. No âmbito do Decreto-Lei 70/1966, há previsão de notificação para purga da mora, mas não comando expresso de intimação da data dos leilões, sendo essa exigência construção jurisprudencial própria da execução hipotecária, em que o bem permanece no patrimônio do devedor. No caso, os leilões ocorreram em 2016, antes da vigência da Lei 13.465/2017, e não há etapa legal obrigatória de avaliação específica para a alienação extrajudicial prevista na Lei 9.514/1997. A moldura fática afasta a similitude necessária à caracterização de dissídio jurisprudencial específico.

5. Recurso especial 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 03/12/2025 a 09/12/2025, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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.

Não participou do julgamento a Sra. Ministra Nancy Andrighi.

Brasília, 10 de dezembro de 2025.

Ministro MOURA RIBEIRO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2200937 - PR (2025/0073006-3)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
RECORRENTE : KARAM ABDUL KARIM CHOKAIB
ADVOGADOS : ANDREIA STRASSBURGER - PR028584
LUIZA CARLESSI MARCHESINI - PR076323
RECORRIDO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADO : DIONIZIO LUBAVE DUDEK - PR012812

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO ANULATÓRIA DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL (LEI 9.514/1997). INTIMAÇÃO PESSOAL DO DEVEDOR FIDUCIANTE QUANTO ÀS DATAS DOS LEILÕES. ALEGADA VIOLAÇÃO DOS ARTS. 39 DA LEI 9.514/1997 E 34 DO DECRETO-LEI 70/1966. DISTINÇÃO NORMATIVA ENTRE HIPOTECA E ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. LEI 13.465/2017 (§§ 2º-A E 2º-B DO ART. 27). AVALIAÇÃO DO IMÓVEL. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO.

1. Trata-se de recurso especial, em ação anulatória de leilão extrajudicial cumulada com indenização por danos morais, voltado a infirmar acórdão que reputa regular o procedimento de execução extrajudicial por inadimplemento em contrato de alienação fiduciária de imóvel realizado antes da Lei 13.465/2017, afastando a necessidade de intimação pessoal do devedor quanto às datas dos leilões e a obrigatoriedade de avaliação específica.

2. O objetivo recursal é decidir se (i) é obrigatória, à luz dos arts. 39 da Lei 9.514/1997 e 34 do Decreto-Lei 70/1966, a intimação pessoal do devedor fiduciante acerca da data, horário e local dos leilões extrajudiciais em período anterior à Lei 13.465/2017; (ii) há violação desses dispositivos federais e dissídio com precedentes que exigem notificação pessoal; (iii) é devida a cassação do acórdão recorrido para novo julgamento da apelação conforme a orientação desta Corte.

3. A intimação pessoal do devedor fiduciante quanto às datas dos leilões extrajudiciais não se impõe no regime originário da alienação fiduciária de imóvel, pois, após a intimação para purgar a mora, a propriedade se consolida em nome do credor e o leilão incide sobre bem já pertencente ao fiduciário; a exigência de comunicação das datas é prevista apenas a partir da Lei 13.465/2017 (§ 2º-A do art. 27).

4. A remissão do art. 39 da Lei 9.514/1997 aos arts. 29 a 41 do Decreto-Lei 70/1966 opera na medida da compatibilidade. No âmbito do Decreto-Lei 70/1966, há previsão de notificação para purga da mora, mas não comando expresso de intimação da data dos leilões, sendo essa exigência construção jurisprudencial própria da execução hipotecária, em que o bem permanece no patrimônio do devedor. No caso, os leilões ocorreram em 2016, antes da vigência da Lei 13.465/2017, e não há etapa legal obrigatória de avaliação específica para a alienação extrajudicial prevista na Lei 9.514/1997. A moldura fática afasta a similitude necessária à caracterização de dissídio jurisprudencial específico.

5. Recurso especial não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por KARAM ABDUL KARIM CHOKAIR (KARAM), com fundamento nas alíneas a e c do inciso III do art. 105 da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal Regional Federal da 4ª Região, assim ementado:

CIVIL. ADMINISTRATIVO. CONTRATO DE FINANCIAMENTO DE IMÓVEL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. LEI N.º 9.514/97. INADIMPLÊNCIA DO MUTUÁRIO. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL. COMUNICAÇÃO DO LEILÃO. LEI 13.465/2017.

1. Ocorrido o inadimplemento das obrigações, o que é incontroverso, e a notificação pessoal do mutuário-fiduciante, sem a purga da mora, resta consolidada a propriedade em nome do fiduciário, nos termos do artigo 26, parágrafo 7º, da Lei nº 9.514/97.

2. A partir do advento do § 2º - A, do art. 27, da Lei 9.514/97, previsto na Lei 13.465/2017, exige-se tão só a simples comunicação ao devedor mediante correspondência dirigida aos endereços constantes do contrato, inclusive ao endereço eletrônico. Todavia, os leilões foram marcados 07/11/2016 e 21/11/2016, antes da exigência de comunicação disposta na citada lei, não se cogitando de irregularidade do procedimento expropriatório.

3. O valor da avaliação a ser considerado para fins de venda em leilão é o valor constante no contrato e não o preço de mercado.

4. Não incide o art. 889 do CPC, pois aplicável em caso de alienação judicial e não no procedimento de alienação fiduciária de imóvel.

5. Verifica-se a correção do procedimento de alienação adotado pela CEF, uma vez que, consoante interpretação extensiva do § 5º do art. 27 da Lei n.º 9.514/1997, após a realização dos leilões sem interessados, a dívida fica extinta e o credor, além de fornecer termo da respectiva quitação, passa a ter a opção de alienar o imóvel da forma que melhor lhe convier, inclusive por venda direta. (e-STJ, fls. 302/303)

Os embargos de declaração de KARAM foram rejeitados (e-STJ, fls. 333).

Nas razões de seu apelo nobre, KARAM apontou **(1)** violação dos arts. 39 da Lei nº 9.514/1997 e 34 do Decreto-Lei nº 70/1966, sustentando ser obrigatória a intimação pessoal do devedor fiduciante acerca da data, horário e local dos leilões extrajudiciais, inclusive em procedimentos anteriores à Lei nº 13.465/2017, por força da aplicação dos arts. 29 a 41 do Decreto-Lei nº 70/1966; **(2)** dissídio jurisprudencial em face de precedentes do Superior Tribunal de Justiça que exigem a notificação pessoal do devedor quanto às datas dos leilões, notadamente o AgInt no REsp 1.718.272/SP e o REsp 2.258.509/SE, requerendo a cassação do acórdão recorrido para novo julgamento conforme a orientação consolidada desta Corte Superior (e-STJ, fls. 342-353).

É o relatório.

VOTO

Na origem, o caso cuida de ação anulatória de leilão extrajudicial cumulada com indenização por danos morais, proposta em face da instituição financeira credora, em razão de contrato de financiamento imobiliário garantido por alienação fiduciária do imóvel de matrícula nº 65.652.

KARAM alegou inadimplemento superveniente, consolidação da propriedade em nome da credora e posterior leilão sem sua intimação pessoal acerca de data, horário e local, o que teria obstado o exercício do direito de preferência e maculado o procedimento pela falta de avaliação atualizada e ocorrência de preço vil (e-STJ, fls. 3-17).

O Juízo de primeira instância julgou improcedentes os pedidos, reconhecendo a regularidade da notificação para purgar a mora e a inexistência, à época, de obrigatoriedade legal de intimação da data dos leilões, além de afastar a necessidade de avaliação prévia específica (e-STJ, fls. 297-301).

O Tribunal Regional Federal da 4ª Região confirmou a sentença, assentando que os leilões foram designados em 7/11/2016 e 21/11/2016, período anterior à Lei nº 13.465/2017, razão pela qual não se exigia a comunicação da data dos leilões ao devedor fiduciante, e que, à vista do art. 27 da Lei nº 9.514/1997, não há etapa obrigatória de avaliação para a alienação extrajudicial, reputando hígidos os atos praticados (e-STJ, fls. 298-301).

Os embargos de declaração opostos por KARAM foram rejeitados (e-STJ, fls. 329-332 e 333).

O recurso especial foi interposto com alegação de violação dos arts. 39 da Lei nº 9.514/1997 e 34 do Decreto-Lei nº 70/1966, bem como com a demonstração de dissídio jurisprudencial com julgados desta Corte Superior que exigem a intimação pessoal do devedor quanto às datas dos leilões extrajudiciais, postulando a cassação do acórdão recorrido para que a apelação seja reapreciada em conformidade com a jurisprudência do STJ (e-STJ, fls. 342-353). O recurso especial foi admitido pelo Vice-Presidente do Tribunal Regional Federal da 4ª Região (e-STJ, fls. 379/380).

Trata-se de recurso especial, em ação anulatória de leilão extrajudicial cumulada com indenização por danos morais, voltado a infirmar acórdão que reputou regular o procedimento de execução extrajudicial por inadimplemento em contrato de alienação fiduciária de imóvel, realizado antes da Lei nº 13.465/2017, afastando a necessidade de intimação pessoal do devedor quanto às datas dos leilões e a obrigatoriedade de avaliação específica.

O objetivo recursal é decidir se (i) é obrigatória, à luz dos arts. 39 da Lei nº 9.514/1997 e 34 do Decreto-Lei nº 70/1966, a intimação pessoal do devedor fiduciante acerca da data, horário e local dos leilões extrajudiciais, mesmo quando designados antes da vigência da Lei nº 13.465/2017; (ii) houve violação dos referidos dispositivos federais e dissídio jurisprudencial com precedentes desta Corte Superior quanto à exigência de notificação pessoal para a realização dos leilões; (iii) é devida a cassação do acórdão recorrido para novo julgamento da apelação em conformidade com a orientação firmada pelo Superior Tribunal de Justiça.

(1) Violação dos arts. 39 da Lei nº 9.514/1997 e 34 do Decreto-Lei nº 70/1966

Trata-se de insurgência de KARAM contra a CEF, em que o se sustenta, em primeiro lugar, violação dos arts. 39 da Lei nº 9.514/1997 e 34 do Decreto-Lei nº 70/1966.

Segundo as razões do recurso especial, à época dos leilões (7/11/2016 e 21/11/2016), embora ainda não vigente a Lei nº 13.465/2017, já incidia, por força do art. 39, inciso II, da Lei nº 9.514/1997, a disciplina dos arts. 29 a 41 do Decreto-Lei nº 70/1966 sobre os procedimentos de execução extrajudicial, impondo a necessidade de ciência do devedor acerca das datas dos leilões.

KARAM destaca que o art. 39 da Lei nº 9.514/1997 dispõe: *II – aplicam-se as disposições dos arts. 29 a 41 do Decreto-Lei nº 70, de 21 de novembro de 1966, exclusivamente aos procedimentos de execução de créditos garantidos por hipoteca* (e-STJ, fls. 346). E que o art. 34 do Decreto-Lei nº 70/1966 prevê ser *lícito ao devedor, a*

qualquer momento, até a assinatura do auto de arrematação, purgar o débito, o que pressupõe a comunicação da data, do horário e do local do leilão para viabilizar o exercício tempestivo desse direito. Daí o argumento de que a intimação pessoal do devedor fiduciante, informando os elementos essenciais de realização dos leilões, era exigível mesmo antes da Lei nº 13.465/2017, sob pena de nulidade do procedimento expropriatório (e-STJ, fls. 345/346).

Em reforço, KARAM correlaciona tal tese à própria lógica dos §§ 2º-A e 2º-B do art. 27 da Lei nº 9.514/1997 (inseridos pela Lei nº 13.465/2017), que expressamente determinam: § 2º-A. *Para os fins do disposto nos §§ 1º e 2º deste artigo, as datas, horários e locais dos leilões serão comunicados ao devedor mediante correspondência dirigida aos endereços constantes do contrato, inclusive ao endereço eletrônico e § 2º-B. Após a averbação da consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do credor fiduciário e até a data da realização do segundo leilão, é assegurado ao devedor fiduciante o direito de preferência para adquirir o imóvel por preço correspondente ao valor da dívida [...]* (e-STJ, fls. 5/6).

Embora reconheça que tais dispositivos foram introduzidos posteriormente, KARAM defende que, antes deles, já se exigia – por aplicação do Decreto-Lei nº 70/1966 e por construção jurisprudencial do Superior Tribunal de Justiça – a intimação pessoal do devedor fiduciante sobre as datas dos leilões, exatamente para assegurar a purga da mora até a assinatura do auto de arrematação e o controle de lisura do ato de expropriação (e-STJ, fls. 346-350).

A tese de KARAM, de que, por força dos arts. 39 da Lei nº 9.514/1997 e 34 do Decreto-Lei nº 70/1966, seria obrigatória a intimação pessoal do devedor fiduciante acerca da data, horário e local dos leilões, inclusive antes da Lei nº 13.465/2017, não se sustenta à luz do acórdão recorrido.

O Tribunal Regional Federal da 4ª Região assentou, com apoio em fundamento específico e em precedente desta Corte Superior citado no voto, que a exigência de comunicação das datas dos leilões somente foi introduzida pelo § 2º-A do art. 27 da Lei nº 9.514/1997, inserido pela Lei nº 13.465/2017, e que, antes disso, a lei de regência não impunha a obrigatoriedade de intimação do devedor sobre o dia do leilão nas operações garantidas por alienação fiduciária (e-STJ, fls. 298 – 301). Registrou-se, ademais, que os leilões do caso concreto foram designados em 7/11/2016 e 21/11/2016, portanto em momento anterior à vigência da Lei nº 13.465/2017, o que afasta a alegação de nulidade por ausência de intimação quanto às datas (e-STJ, fls. 298/299).

O voto condutor explicita a distinção normativa e fática entre a execução hipotecária e a execução por alienação fiduciária, rechaçando a pretensão de transposição integral do regime do Decreto-Lei nº 70/1966 ao procedimento da Lei nº 9.514/1997. Com efeito, a relatora registrou que, embora o art. 39 da

Lei nº 9.514/1997 preveja a aplicação dos arts. 29 a 41 do Decreto-Lei nº 70/1966, essa incidência ocorre na medida da compatibilidade e que, mesmo no âmbito do Decreto-Lei nº 70/1966, os dispositivos regentes da execução extrajudicial de dívida hipotecária (arts. 31 e 32) exigem a notificação para purgação da mora, não impondo, de forma expressa, intimação do devedor acerca da data dos leilões, sendo essa exigência fruto de construção jurisprudencial em matéria de hipoteca, na qual o bem permanece no patrimônio do devedor até o fim da execução (e-STJ, fls. 299-301; 330/331).

Diversamente, na alienação fiduciária, consolidada a propriedade após a intimação para purgar a mora (art. 26), o leilão recai sobre bem já pertencente ao credor fiduciário, razão pela qual a redação original da Lei nº 9.514/1997 não contemplou a intimação pessoal do devedor quanto às datas dos leilões, vindo a fazê-lo apenas com a Lei nº 13.465/2017, que instituiu o § 2º-A e conferiu ao devedor o direito de preferência até o segundo leilão (§ 2º-B) (e-STJ, fls. 299-301; 330-331).

Assim, a invocação do art. 34 do Decreto-Lei nº 70/1966, que admite a purgação da mora até a assinatura do auto de arrematação, não prevalece para infirmar o acórdão recorrido, pois o próprio julgado esclareceu que essa regra – concebida para a execução hipotecária – não se aplica tal como pretende o recorrente ao regime da alienação fiduciária, no qual há consolidação da propriedade em nome do credor antes da alienação e, até 12/07/2017, inexistia comando legal impondo a intimação pessoal do fiduciante quanto ao dia do leilão (e-STJ, fls. 299-301; 330/331).

Nesse ponto, o acórdão reproduz trecho de voto da ministra Maria Isabel Gallotti em recurso especial, que delimita precisamente essa distinção e fixa que a exigência de intimação da data do leilão, no âmbito da alienação fiduciária, passou a existir apenas a partir da Lei nº 13.465/2017 (e-STJ, fls. 299-301; 330/331).

A correlação feita por KARAM com os §§ 2º-A e 2º-B do art. 27 da Lei nº 9.514/1997, embora pertinente para o período posterior, é inócua para o caso concreto, porque os leilões foram designados em 2016, antes da alteração legislativa.

O acórdão recorrido, ao reconhecer a inexistência de exigência legal pretérita de intimação do devedor fiduciante sobre as datas de leilão e ao afirmar a validade da consolidação da propriedade e da notificação para purgar a mora, refuta a premissa central da violação apontada pelo recorrente (e-STJ, fls. 298-301; 302/303).

Nesses termos, a alegação não se sustenta.

(2) Dissídio jurisprudencial

KARAM aponta dissídio jurisprudencial, colacionando precedentes do Superior Tribunal de Justiça no sentido da obrigatoriedade de notificação pessoal do devedor quanto às datas dos leilões extrajudiciais, inclusive antes da vigência da

Lei nº 13.465/2017. Nas razões do apelo nobre, o recorrente transcreve trechos do AgInt no REsp 1.718.272/SP, em que se assentou: *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* (e-STJ, fls. 346-348).

Igualmente, invoca o REsp 2.258.509/SE, no qual se decidiu que *tanto no período anterior quanto naquele posterior à Lei nº 13.465/2017, era obrigatória a notificação do devedor, informando data, horário e local de realização do leilão para alienação do imóvel*, determinando-se o retorno dos autos ao Tribunal estadual para novo julgamento em conformidade com essa orientação (e-STJ, fls. 351-353).

Entretanto, a invocação de dissídio jurisprudencial não se sustenta à luz do acórdão recorrido, que enfrentou de modo expresso a tese de obrigatoriedade de intimação pessoal do devedor quanto às datas dos leilões antes da Lei nº 13.465/2017 e a afastou por distinção normativa e temporal precisa.

A relatora consignou que, na alienação fiduciária de imóvel regida pela Lei nº 9.514/1997, até 12/07/2017 não havia previsão legal de intimação da data dos leilões; ao contrário, a lei previa a consolidação automática da propriedade em nome do credor após a intimação para purgação da mora, de modo que, no momento dos leilões, o bem já não integrava o patrimônio do fiduciante (e-STJ, fls. 298-301).

Nessa linha, o voto reproduz trecho do REsp 1.733.777/SP, da Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça, de relatoria da ministra Maria Isabel Gallotti, que firmou exatamente esse entendimento: a exigência de intimação da data do leilão passou a existir apenas com a Lei nº 13.465/2017, e a remissão do art. 39 da Lei nº 9.514/1997 ao Decreto-Lei nº 70/1966 opera apenas na medida da compatibilidade, não havendo, no próprio decreto, comando expresso de intimação da data dos leilões, mas tão somente de notificação para purga da mora (e-STJ, fls. 299 -301).

Além disso, o acórdão recorrido fixou premissa fática relevante: os leilões foram designados em 07/11/2016 e 21/11/2016, data anterior à vigência da Lei nº 13.465/2017, o que, por si, afasta a alegação de irregularidade por ausência de intimação do dia, local e horário do leilão (e-STJ, fls. 298/299; 302/303).

Essa moldura temporal distingue os precedentes colacionados pelo recorrente, porquanto o Tribunal regional expressamente aplicou a orientação de que a exigência de intimação pessoal da data dos leilões é inovação legislativa de 2017, e não imposição anterior do regime da alienação fiduciária, razão pela qual não há similitude fática apta a caracterizar divergência jurisprudencial específica nos termos do art. 105, III, c, da Constituição Federal (e-STJ, fls. 298/301).

Importa observar, ainda, que a Turma julgadora esclareceu a razão pela qual não se transpõe automaticamente ao regime da alienação fiduciária a construção jurisprudencial relativa à execução hipotecária regida pelo Decreto-Lei nº 70/1966: na hipoteca, o bem permanece no patrimônio do devedor até a alienação, justificando a intimação da data dos leilões; na alienação fiduciária, com a consolidação prevista no art. 26 da Lei nº 9.514/1997, o leilão recai sobre bem já de propriedade do credor, de sorte que a redação original da lei não contemplou a intimação da data dos leilões, vindo a fazê-lo somente após a Lei nº 13.465/2017 (§§ 2º-A e 2º-B do art. 27) [e-STJ, fls. 299-301; 329-332]. O acórdão, portanto, afasta, com fundamentação suficiente, a premissa unificadora dos paradigmas trazidos pelo recorrente e, por consequência, a configuração do dissídio.

Este o quadro, a alegação não prospera.

Nessas condições, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso especial

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

É o voto.

Por oportuno, previno 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 CPC.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**REsp 2.200.937 / PR
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2025/0073006-3

Número de Origem:
50194864220214047002

Sessão Virtual de 03/12/2025 a 09/12/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : KARAM ABDUL KARIM CHOKAIB

ADVOGADOS : ANDREIA STRASSBURGER - PR028584

LUIZA CARLESSI MARCHESINI - PR076323

RECORRIDO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

ADVOGADO : DIONIZIO LUBAVE DUDEK - PR012812

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 03/12/2025 a 09/12/2025, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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. Não participou do julgamento a Sra. Ministra Nancy Andrighi.

Brasília, 09 de dezembro de 2025