



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt nos EDcl no RECURSO ESPECIAL Nº 2215766 - BA
(2025/0193383-8)**

RELATORA : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE : GISELE CERQUEIRA OLIVEIRA
ADVOGADO : RODRIGO GUSTAVO VIEIRA - SP202302
AGRAVADO : PAULO MARIO FERREIRA DE ARAUJO
AGRAVADO : MARCELE BOUREAU DE ARAUJO
ADVOGADA : ANA CAROLINA MENDES DA SILVA MONTEIRO -
BA032871

EMENTA

AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. QUESTÃO RELEVANTE. OMISSÃO CONFIGURADA. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. CIÊNCIA INEQUÍVOCA DO DEVEDOR. NECESSIDADE DE MANIFESTAÇÃO PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. RECURSO ESPECIAL PROVIDO COM RETORNO DOS AUTOS. AGRAVO INTERNO PROVIDO.

1. Há ofensa ao art. 1.022 do Código de Processo Civil quando o Tribunal de origem não se manifesta sobre questão relevante ao deslinde da controvérsia, apesar de a parte ter oposto os competentes embargos de declaração.
2. No contrato de alienação fiduciária de imóvel, não se decreta nulidade do leilão por falta de intimação pessoal quando comprovada ciência inequívoca da parte, impondo análise específica pelo Tribunal de origem.
3. Agravo interno provido para dar provimento ao recurso especial.

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 19/05/2026 a 25/05/2026, por unanimidade, dar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora.

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

Brasília, 25 de maio de 2026.

Ministra Maria Isabel Gallotti
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt nos EDcl no RECURSO ESPECIAL Nº 2215766 - BA(2025/0193383-8)

RELATORA : MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
AGRAVANTE : GISELE CERQUEIRA OLIVEIRA
ADVOGADO : RODRIGO GUSTAVO VIEIRA - SP202302
AGRAVADO : PAULO MARIO FERREIRA DE ARAUJO
AGRAVADO : MARCELE BOUREAU DE ARAUJO
ADVOGADA : ANA CAROLINA MENDES DA SILVA MONTEIRO - BA032871

EMENTA

AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. QUESTÃO RELEVANTE. OMISSÃO CONFIGURADA. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. CIÊNCIA INEQUÍVOCA DO DEVEDOR. NECESSIDADE DE MANIFESTAÇÃO PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. RECURSO ESPECIAL PROVIDO COM RETORNO DOS AUTOS. AGRAVO INTERNO PROVIDO.

1. Há ofensa ao art. 1.022 do Código de Processo Civil quando o Tribunal de origem não se manifesta sobre questão relevante ao deslinde da controvérsia, apesar de a parte ter oposto os competentes embargos de declaração.
2. No contrato de alienação fiduciária de imóvel, não se decreta nulidade do leilão por falta de intimação pessoal quando comprovada ciência inequívoca da parte, impondo análise específica pelo Tribunal de origem.
3. Agravo interno provido para dar provimento ao recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por GISELE CERQUEIRA OLIVEIRA em face de decisão singular de minha lavra, na qual neguei provimento ao recurso especial por meio do qual a parte pretendia a reforma de acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado da Bahia, assim ementado:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO ANULATÓRIA. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. AUSÊNCIA DE INTIMAÇÃO PESSOAL PARA O LEILÃO. ANULAÇÃO DO PROCESSO EXPROPRIATÓRIO EXTRAJUDICIAL. APELO PROVIDO. 1. Segundo a jurisprudência pacífica do STJ “no contrato de alienação fiduciária de bem imóvel, regido pela Lei n.º 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” (AgInt nos EDcl no AREsp 490.517/DF); 2. Como o Apelado não comprovou ter intimado os Apelantes da realização do leilão, verifica-se a nulidade do procedimento de execução extrajudicial do imóvel descrito na exordial.

Na decisão, às fls. 505-506, entendi que o Tribunal de origem emitiu pronunciamento de forma fundamentada, razão pela qual não houve violação ao art. 1.022 do Código de Processo Civil.

No mais, entendi que alterar o entendimento do Tribunal local de que a intimação da data da realização do leilão extrajudicial não teria sido eficaz e a tempo demandaria, necessariamente, o reexame de fatos e provas, o que encontra óbice na Súmula 7 do STJ.

Opostos embargos de declaração, estes foram rejeitados às fls. 525-527.

No agravo interno, a agravante reitera a alegação de violação aos arts. 11, 489, § 1º, inciso IV, e 1.022 do Código de Processo Civil. Sustenta que o Tribunal de origem teria deixado de se manifestar sobre o fato de que os agravados tinham ciência da data do leilão, bem como de que as intimações foram encaminhadas ao endereço indicado no contrato, nos termos do art. 27, § 2º, da Lei 9.514/1997.

Argumentam, ainda, que os agravados "estavam cientes do leilão, tanto que ingressaram com a presente ação em 24/01/2018 solicitando a suspensão do leilão que seria realizado posteriormente, em 26/01/2018 [...]" (fl. 545).

Não houve impugnação, conforme certidão às fls. 555 e 556.

É o relatório.

VOTO

Observo que, no caso, o Tribunal de origem deu provimento à apelação interposta pelos agravados, Gisele Cerqueira Oliveira e Rodrigo Gustavo Vieira, reformando a sentença proferida pelo Juízo de primeira instância, por entender que eles não foram intimados pessoalmente da data da realização do leilão extrajudicial do imóvel alienado fiduciariamente.

No caso, conforme consignado no acórdão, as intimações encaminhadas por aviso de recebimento (AR), embora remetidas ao endereço constante do contrato, foram recebidas por pessoa desconhecida, circunstância que teria impedido o aperfeiçoamento do ato.

Confira-se (fls. 417-423):

Compulsando os autos, verifica-se que o AR (ID 62695149) foi encaminhado para endereço distinto do imóvel, recebido por pessoa desconhecida nos autos, embora no próprio leilão conste tratar-se de imóvel ocupado (ID 62695040).

O Apelado portanto não comprovou que os Apelantes foram notificados acerca da data do leilão extrajudicial.

Ocorre que o § 2.º-A do art. 27 da Lei n.º 9.514/97 determina que as datas, horários e locais dos leilões sejam comunicados ao devedor mediante correspondência:

[...]

Constata-se, portanto, que, diferentemente do que sustenta o Apelado e do que consignou o juízo a quo na fundamentação da sentença recorrida, há necessidade de intimação do devedor sobre o leilão extrajudicial.

Como o Apelado não comprovou ter enviado correspondência aos Apelantes informando da realização do leilão, verifica-se a nulidade do procedimento de execução extrajudicial do imóvel descrito na exordial.

A sentença recorrida, portanto, está em desconformidade com a legislação e com o entendimento do STJ. O procedimento de execução extrajudicial do imóvel descrito na exordial deve ser anulado. São por esses fundamentos que dou provimento ao recurso de apelação interposto pelos Apelantes.

Isto posto, o voto é no sentido de CONHECER e DAR PROVIMENTO ao recurso, reformando a sentença, para anular o processo de execução extrajudicial do imóvel descrito na exordial a partir da designação da data do leilão extrajudicial, para que seja redesignada nova data para o leilão do bem, com a notificação do devedor, a ser promovida pelo credor, por correspondência ou por meio do competente Cartório de Registro de Imóveis.

Nos embargos de declaração, às fls. 429-435, a agravante apontou que o acórdão padece de omissão, visto que as agravadas tomaram ciência do leilão a ser realizado no dia 26/1/2018, já que ajuizaram a ação em 24/01/2018. Portanto, segundo alegam, as intimações expedidas teriam sido válidas e efetivas.

O Tribunal de origem, contudo, ao apreciar os embargos de declaração, não se manifestou expressamente quanto a esse ponto, destacando, tão somente, que os ARs teriam sido recebidos por pessoa estranha após a data do primeiro leilão, realizado no dia 8/12/2017, e no dia do segundo leilão, marcado para o dia 15/12/2017.

Vejamos (fl. 453):

O entendimento consolidado na jurisprudência do STJ também reafirma a necessidade de que o devedor seja pessoalmente intimado da data da realização do leilão extrajudicial.

Portanto, ainda que o AR de ID 62695149 tenha sido encaminhado para o endereço contratual, observando a disposição contida no art. 27, § 2.ºA da Lei n.º 9.514/97, **foi recebido por pessoa estranha a lide e após a data do primeiro leilão, ocorrido em 08/12/2017 (ID 62695147) no dia do segundo leilão, marcado para 15/12/2017.**

Logo, consoante consignado no voto, como a embargante não comprovou ter enviado correspondência aos embargados informando da realização do leilão, verifica-se a nulidade do procedimento de execução extrajudicial do imóvel descrito na exordial.

Em melhor análise, verifico que, de fato, o acórdão padece de omissão, já que o Tribunal não apreciou o argumento de que os agravados tinham ciência inequívoca da realização da terceira praça, na qual o imóvel foi efetivamente arrematado pela agravante.

A omissão é relevante, tendo em vista que, conforme a jurisprudência do STJ, "não se decreta a nulidade do leilão, por ausência de intimação pessoal, se ficar demonstrada a ciência inequívoca da parte"(AREsp n. 2.406.697/SP, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 17/11/2025, DJEN de 25/11/2025).

Em face do exposto, dou provimento ao agravo interno para dar provimento ao recurso especial, a fim de determinar o retorno dos autos ao Tribunal de origem para que se manifeste sobre a alegação da agravante de que os agravados tinham ciência inequívoca da realização do terceiro leilão, no qual foi arrematado o imóvel objeto da demanda.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO

QUARTA TURMA

AgInt nos EDcl no REsp 2.215.766 / BA

Número Registro: 2025/0193383-8

PROCESSO ELETRÔNICO

Número de Origem:

05032962820188050001 5032962820188050001

Sessão Virtual de 19/05/2026 a 25/05/2026

Relator do AgInt nos EDcl

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : GISELE CERQUEIRA OLIVEIRA

ADVOGADO : RODRIGO GUSTAVO VIEIRA - SP202302

RECORRIDO : PAULO MARIO FERREIRA DE ARAUJO

RECORRIDO : MARCELE BOUREAU DE ARAUJO

ADVOGADA : ANA CAROLINA MENDES DA SILVA MONTEIRO - BA032871

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - FATOS JURÍDICOS - ATO / NEGÓCIO JURÍDICO -
DEFEITO, NULIDADE OU ANULAÇÃO

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : GISELE CERQUEIRA OLIVEIRA

ADVOGADO : RODRIGO GUSTAVO VIEIRA - SP202302

AGRAVADO : PAULO MARIO FERREIRA DE ARAUJO

AGRAVADO : MARCELE BOUREAU DE ARAUJO

ADVOGADA : ANA CAROLINA MENDES DA SILVA MONTEIRO - BA032871

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 19/05/2026 a 25/05/2026, por unanimidade, decidiu dar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 25 de maio de 2026