SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2224548 - CE (2025/0271264-8)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
RECORRENTE	:	BANCO SAFRA S A
ADVOGADOS	:	JORGE ANDRE RITZMANN DE OLIVEIRA - SC011985 TATIANE BITTENCOURT - SC023823
RECORRIDO	:	EPOCA ENGENHARIA IMPORTACAO COM LTDA
ADVOGADO	:	CLOVIS RICARDO CALDAS DA SILVEIRA MAPURUNGA - CE004203

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO ANULATÓRIA. EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL. LEI Nº 9.514/1997. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. DEVEDOR FIDUCIANTE. NOTIFICAÇÃO PESSOAL. NECESSIDADE.
1. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é firme no tocante à 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. Precedentes.
2. 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 21/10/2025 a 27/10/2025, por unanimidade, conhecer do recurso mas lhe negar provimento, 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 o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 28 de outubro de 2025.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator

Documento eletrônico VDA51831706 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 28/10/2025 16:39:03
Publicação no DJEN/CNJ de 30/10/2025. Código de Controle do Documento: 994f9e1d-f74b-4fcc-925f-d1418e95c0ed

RECURSO ESPECIAL Nº 2224548 - CE (2025/0271264-8)

RELATOR	:	**MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
RECORRENTE	:	BANCO SAFRA S A
ADVOGADOS	:	JORGE ANDRE RITZMANN DE OLIVEIRA - SC011985 TATIANE BITTENCOURT - SC023823
RECORRIDO	:	EPOCA ENGENHARIA IMPORTACAO COM LTDA
ADVOGADO	:	CLOVIS RICARDO CALDAS DA SILVEIRA MAPURUNGA - CE004203

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO ANULATÓRIA. EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL. LEI Nº 9.514/1997. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. DEVEDOR FIDUCIANTE. NOTIFICAÇÃO PESSOAL. NECESSIDADE.
1. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é firme no tocante à 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. Precedentes.
2. Recurso especial não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por BANCO SAFRA S.A., com arrimo no artigo 105, inciso III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO CEARÁ, assim ementado:

> *"RECURSO DE APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO ANULATÓRIA. JULGAMENTO DE PROCEDÊNCIA. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL. INADIMPLÊNCIA DO DEVEDOR. AUSÊNCIA DE PURGAÇÃO DA MORA. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE. LEILÃO PÚBLICO. INTIMAÇÃO PESSOAL DO DEVEDOR. NECESSIDADE. INOBSERVÂNCIA NO CASO CONCRETO. PRECEDENTES DO STJ. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. SENTENÇA MANTIDA.*
> *I. Caso em exame. 1.1 Trata-se de apelação cível adversando sentença que julgou procedente o pedido autoral nos autos da Ação Anulatória, tornando nulo o procedimento de consolidação de propriedade em favor do Banco Apelante.*
> *II. Questão em discussão.*
> *2.1. Cinge-se a controvérsia recursal em verificar o acerto, ou não, da sentença que julgou procedentes os pedidos autorais da Ação Anulatória de Consolidação Extrajudicial de Imóvel (Lei nº 9.514/97) c/c Pedido Liminar de Suspensão de Leilão Extrajudicial, declarando nulo o procedimento administrativo que culminou na consolidação do imóvel objeto da Matrícula 83775, do Cartório de Imóveis da 2ª Zona da Comarca de Fortaleza, Estado do Ceará, em favor da Apelante/Requerida.*
> *III. Razões de decidir.*
> *3.1 O egrégio Superior Tribunal de Justiça consolidou o entendimento de que é imprescindível a intimação pessoal do devedor acerca da data, horário e local da realização do leilão extrajudicial, uma vez que a parte devedora poderia purgar a mora, já que tal faculdade se estende até a arrematação, o que poderia resultar no restabelecimento do contrato de alienação fiduciária*

Documento eletrônico VDA50997370 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 30/09/2025 18:20:57
Código de Controle do Documento: 45738411-3699-4830-b742-00941379ad60

(arts. 26, § 5º, 27, § 2º-A e B e 39, II, ambos da Lei º 9514/97 c/c art. 34 do Dec.-lei 70/66).
3.2 No caso concreto, verifica-se que embora os apelados tenham sido intimados para purgar a mora, restou incontroversa a ausência de intimação previamente aos leilões questionados nos autos.
3.3 Sobre o tema, importante mencionar que antes mesmo das alterações trazidas pela Lei nº 13.465/2017, que acrescentou o § 2º-A ao art. 27 da Lei nº 9.514/97, já era pacífico o entendimento quanto à necessidade de intimação dos devedores quanto às datas, horários e locais dos leilões extrajudiciais, haja vista que, por força do artigo 39, II, da lei de regência, já eram aplicáveis, de forma subsidiária, as disposições contidas nos art. 29 a 41 do Decreto-Lei nº 70/66.
3.4 Precedente: 'No âmbito do Decreto-Lei nº 70/66, 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 9.514/97' (REsp 1447687/DF, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 21/08/2014, DJe: 08/09/2014).
IV. Dispositivo. 4.1. Recurso CONHECIDO e DESPROVIDO. Decisão alvejada mantida." (e-STJ fls. 281-282).

Nas razões do recurso especial (e-STJ fls. 303-315), a parte recorrente alega, além de divergência jurisprudencial, violação dos artigos 26, §§ 1º e 3º, e 27 da Lei nº 9.514/1997, pois o acórdão recorrido teria exigido, indevidamente, a intimação pessoal do devedor acerca das datas, horários e locais dos leilões extrajudiciais, requisito que não era previsto na legislação vigente à época dos fatos (2015), conforme a redação original da Lei nº 9.514/97.

A contraminuta não foi apresentada (e-STJ fl. 467).

É o relatório.

VOTO

O recurso não merece prosperar.

O acórdão recorrido está em harmonia com a orientação desta Corte no sentido de ser necessária a intimação pessoal do devedor acerca da data da realização do leilão extrajudicial, nos contratos de alienação fiduciária regidos pela Lei nº 9.514 /97, consoante se observa dos seguintes precedentes:

"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".
(AREsp n. 2.860.665/RO, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 14/4/2025, DJEN de 23/4/2025 - grifou-se.)

Documento eletrônico VDA50997370 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 30/09/2025 18:20:57
Código de Controle do Documento: 45738411-3699-4830-b742-00941379ad60

"PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO ANULATÓRIA DE CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE, DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL E DE ARREMATAÇÃO. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. INTIMAÇÃO PRÉVIA DO DEVEDOR. NECESSIDADE. CIÊNCIA INEQUÍVOCA DA DATA DO LEILÃO EXTRAJUDICIAL. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ.
1. Ação anulatória de consolidação de propriedade, de leilão extrajudicial e de arrematação.
2. ***Nos contratos de alienação fiduciária regidos pela Lei nº 9.514/97, ainda que realizada a regular notificação do devedor para a purgação da mora, é indispensável a sua renovação por ocasião da alienação em hasta extrajudicial.*** *Precedentes.*
3. É firme a jurisprudência desta Corte no sentido de que não se decreta a nulidade do leilão, por ausência de intimação pessoal, se ficar demonstrada a ciência inequívoca da parte.
4. O reexame de fatos e provas em recurso especial é inadmissível.
5. Reconsiderada a decisão de e-STJ fls. 753/756. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, não provido".
(AgInt no REsp n. 2.168.410/RJ, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 24/3/2025, DJEN de 27/3/2025 - grifou-se.)

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL. LEI Nº 9.514/1997. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE COISA IMÓVEL. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. DEVEDOR FIDUCIANTE. NOTIFICAÇÃO PESSOAL. CIÊNCIA INEQUÍVOCA. AUSÊNCIA. REVISÃO. SÚMULA Nº 7/STJ. HONORÁRIOS SUCUMBENCIAIS. EQUIDADE. FIXAÇÃO. NÃO CABIMENTO. VALOR ATRIBUÍDO À CAUSA. ART. 85, § 2º, DO CPC. REGRA GERAL.
1. ***A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é firme no tocante à 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.***
2. No caso concreto, rever a conclusão do tribunal de origem, que atestou a falta de intimação da parte devedora na data do leilão do imóvel demandaria o reexame de matéria fática, atraindo o óbice da Súmula nº 7/STJ.
3. Nos termos da jurisprudência desta Corte, apenas se admite arbitramento de honorários por equidade quando, havendo ou não condenação (a) o proveito econômico obtido pelo vencedor for inestimável ou irrisório ou (b) o valor da causa for muito baixo.
4. Agravo interno não provido".
(AgInt no REsp n. 2.029.859/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 2/10/2023, DJe de 6/10/2023 - grifou-se.)

"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 - grifou-se.)

"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.

Documento eletrônico VDA50997370 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 30/09/2025 18:20:57
Código de Controle do Documento: 45738411-3699-4830-b742-00941379ad60

> *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 - grifou-se.)

Referido entendimento já era aplicável na interpretação da redação original da Lei nº 9.514/97, com fulcro no Decreto-Lei nº 70/66. A título exemplificativo:

> *"RECURSO ESPECIAL. AÇÃO ANULATÓRIA DE ARREMATAÇÃO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. ART. 535 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. LEI Nº 9.514/97. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE COISA IMÓVEL. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. NOTIFICAÇÃO PESSOAL DO DEVEDOR FIDUCIANTE. NECESSIDADE.*
> *1. Não há falar em negativa de prestação jurisdicional se o tribunal de origem motiva adequadamente sua decisão, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entende cabível à hipótese, apenas não no sentido pretendido pela parte.*
> *2. A teor do que dispõe o artigo 39 da Lei nº 9.514/97, aplicam-se as disposições dos artigos 29 a 41 do Decreto-Lei nº 70/66 às operações de financiamento imobiliário em geral a que se refere a Lei nº 9.514/97.*
> *3. No âmbito do Decreto-Lei nº 70/66, 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 9.514/97".*
> *4. Recurso especial provido.*
> (REsp n. 1.447.687/DF, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 21/8/2014, DJe de 8/9/2014.)

Estando o acórdão recorrido em consonância com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, revela-se imperiosa a sua manutenção.

Ante o exposto, nego provimento ao recurso especial.

Na origem, os honorários sucumbenciais foram fixados em 15% (quinze por cento) sobre o valor da causa (e-STJ fl. 291), os quais devem ser majorados para o patamar de 17% (dezessete por cento), nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, observado o benefício da gratuidade da justiça, se for o caso.

É o voto.

Documento eletrônico VDA50997370 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 30/09/2025 18:20:57
Código de Controle do Documento: 45738411-3699-4830-b742-00941379ad60

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

REsp 2.224.548 / CE

Número Registro: 2025/0271264-8 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
01586196120158060001 08544164920148060001 1586196120158060001
158619612015806000108544164920148060001 8544164920148060001

Sessão Virtual de 21/10/2025 a 27/10/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	:	BANCO SAFRA S A
ADVOGADOS	:	JORGE ANDRE RITZMANN DE OLIVEIRA - SC011985
		TATIANE BITTENCOURT - SC023823
RECORRIDO	:	EPOCA ENGENHARIA IMPORTACAO COM LTDA
ADVOGADO	:	CLOVIS RICARDO CALDAS DA SILVEIRA MAPURUNGA - CE004203

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

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 21/10/2025 a 27/10/2025, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso mas lhe negou provimento, 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 o Sr. Ministro Humberto Martins.

Documento eletrônico VDA51807672 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 28/10/2025 00:47:36
Código de Controle do Documento: ceb86cfc-d75d-4c3a-b8e4-e6b3ec08935c

Brasília, 27 de outubro de 2025

Documento eletrônico VDA51807672 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 28/10/2025 00:47:36
Código de Controle do Documento: ceb86cfc-d75d-4c3a-b8e4-e6b3ec08935c