SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2233131 - ES (2025/0350931-2)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RAUL ARAÚJO**
RECORRENTE	:	LUCILENE DOS REIS
ADVOGADO	:	MAICON LOURENCO PINTO - ES029626
RECORRIDO	:	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADOS	:	LEONARDO FALCÃO RIBEIRO - RO005408
		THAIS CARDOSO ROJAS BISPO - RO014218

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. LEI Nº 9.514/1997 ALTERADA PELA LEI Nº 13.465/2017. INTIMAÇÃO PESSOAL DA DEVEDORA FIDUCIANTE. NECESSIDADE. AUSÊNCIA DE INTIMAÇÃO, NO CASO. NULIDADE. OCORRÊNCIA. DIVERGÊNCIA DO ACÓRDÃO RECORRIDO COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

1. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é no sentido de que, no âmbito do procedimento de leilão extrajudicial previsto na Lei 9.514/1997, até a entrada em vigor da Lei 13.465/2017, em 12/07/2017, não era necessária a intimação do devedor fiduciante da data da realização do leilão extrajudicial. Todavia, a partir da Lei 13.465/2017, por expressa determinação legal, passou a ser necessária a intimação pessoal do devedor acerca da data da realização do leilão, ainda que tenha sido previamente intimado para purgação da mora. Dessa forma, a ausência de notificação pessoal do devedor fiduciante, ou por edital, na impossibilidade da notificação pessoal, torna o leilão extrajudicial nulo por vício insanável.

2. Na hipótese, o entendimento adotado no acórdão recorrido está dissonante com a jurisprudência assente desta Corte Superior.

3. Recurso especial provido.

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 25/11/2025 a 01/12/2025, por unanimidade, dar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 04 de dezembro de 2025.

Documento eletrônico VDA52816978 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 04/12/2025 15:19:49
Publicação no DJEN/CNJ de 09/12/2025. Código de Controle do Documento: 02930476-df1a-4baa-84cd-8896a037663c

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator

Documento eletrônico VDA52816978 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 04/12/2025 15:19:49
Publicação no DJEN/CNJ de 09/12/2025. Código de Controle do Documento: 02930476-df1a-4baa-84cd-8896a037663c

RECURSO ESPECIAL Nº 2233131 - ES (2025/0350931-2)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RAUL ARAÚJO**
RECORRENTE	:	LUCILENE DOS REIS
ADVOGADO	:	MAICON LOURENCO PINTO - ES029626
RECORRIDO	:	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADOS	:	LEONARDO FALCÃO RIBEIRO - RO005408
		THAIS CARDOSO ROJAS BISPO - RO014218

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. LEI Nº 9.514/1997 ALTERADA PELA LEI Nº 13.465/2017. INTIMAÇÃO PESSOAL DA DEVEDORA FIDUCIANTE. NECESSIDADE. AUSÊNCIA DE INTIMAÇÃO, NO CASO. NULIDADE. OCORRÊNCIA. DIVERGÊNCIA DO ACÓRDÃO RECORRIDO COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

1. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é no sentido de que, no âmbito do procedimento de leilão extrajudicial previsto na Lei 9.514/1997, até a entrada em vigor da Lei 13.465/2017, em 12/07/2017, não era necessária a intimação do devedor fiduciante da data da realização do leilão extrajudicial. Todavia, a partir da Lei 13.465/2017, por expressa determinação legal, passou a ser necessária a intimação pessoal do devedor acerca da data da realização do leilão, ainda que tenha sido previamente intimado para purgação da mora. Dessa forma, a ausência de notificação pessoal do devedor fiduciante, ou por edital, na impossibilidade da notificação pessoal, torna o leilão extrajudicial nulo por vício insanável.

2. Na hipótese, o entendimento adotado no acórdão recorrido está dissonante com a jurisprudência assente desta Corte Superior.

3. Recurso especial provido.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial, interposto por **LUCILENE DOS REIS** com fulcro nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional, contra decisão do eg. Tribunal Regional Federal da 2ª Região, prolatada em acórdão com a seguinte ementa (fls. 151/162):

> "*APELAÇÃO CÍVEL. SFH. EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. CONSTITUCIONALIDADE. PURGA DA MORA. INTIMAÇÃO EDITAL. VALIDADE. LEILÃO. AUSÊNCIA NULIDADE.*
> *1. Apelação cível interposta em face de sentença que julgou improcedentes os pedidos.*

Documento eletrônico VDA52452198 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 24/11/2025 20:20:22
Código de Controle do Documento: 8f88e115-2615-45aa-9c2b-cd439e2e37ce

2. O Supremo Tribunal Federal, em sessão virtual do Plenário de 26.3.2021 a 7.4.21, por maioria, apreciando o tema 249 da Repercussão Geral, fixou a seguinte tese: "É constitucional, pois foi devidamente recepcionado pela Constituição Federal de 1988, o procedimento de execução extrajudicial, previsto no Decreto-lei nº 70/66" (STF, Plenário, RE 627.106, Rel. Min. DIAS TÓFFOLI, D Je 8.4.2021).
3. No dia 26.10.2023, o Plenário do Supremo Tribunal Federal (STF) validou lei de 1997, que permite que bancos ou instituições financeiras possam retomar um imóvel, em caso de não pagamento das parcelas, sem precisar acionar a Justiça. A decisão foi tomada no julgamento do Recurso Extraordinário (RE) 860631, com repercussão geral (Tema 982). A tese de repercussão geral fixada foi a seguinte: "É constitucional o procedimento da Lei nº 9.514/1997 para a execução extrajudicial da cláusula de alienação fiduciária em garantia, haja vista sua compatibilidade com as garantias processuais previstas na Constituição Federal".
4. A alienação fiduciária de coisa imóvel é o negócio jurídico pelo qual o devedor — pessoa adquirente do imóvel ou fiduciante —, com o escopo de garantia, contrata a transferência ao credor — instituição financeira lato sensu ou fiduciário —, da propriedade resolúvel do bem.
5. No procedimento disciplinado pela Lei nº 9.514/1997, a mora resta formalizada perante o Ofício de Registro de Imóveis, a partir de requerimento do credor, mediante a expedição de mandado para a intimação do devedor fiduciante. Conforme o art. 26, § 1º, da lei em tela, essa comunicação abre o prazo de 15 (quinze) dias ao fiduciante para a purgação da mora. Salienta-se que, consoante alteração benéfica ao devedor promovida pela Lei nº 13.465/2017, o prazo de que dispõe para purgar a mora restou ampliado, podendo ocorrer até a data da averbação da consolidação da propriedade fiduciária (art. 26-A, § 2º).
6. No caso dos autos, conforme consta no documento constante no evento 16/1º grau, tem-se que ocorreu a devida intimação para a purga da mora, consignada no registro de matrícula do imóvel.
7. É legítima a notificação do devedor por meio de edital no procedimento de execução extrajudicial de financiamento imobiliário, quando frustrada a tentativa de notificação pessoal do devedor (STJ, 4ª Turma, AgInt no R Esp 1706761, Rel. Min. RAUL ARAÚJO, D Je 22.5.2019).
8. Esta Corte Regional já se manifestou entendendo que não existe previsão legal determinando a intimação pessoal do mutuário acerca da data da realização dos leilões. O momento oportuno para a purgação da mora ocorre com a notificação da dívida, de forma que o leilão é apenas consequência lógica do não pagamento do montante devido. Precedentes: TRF2, 5ª Turma Especializada, AC 5025084-06.2024.4.02.5101, Rel. Des. Fed. RICARDO PERLINGEIRO, D Je 7.10.2024; TRF2, 5ª Turma Especializada, AC5069980-71.2023.4.02.5101, Rel. Des. Fed. RICARDO PERLINGEIRO, D Je 19.7.2024.
9. O Superior Tribunal de Justiça fixou o entendimento no sentido de que não deve ser decretada a nulidade do leilão, por ausência de intimação pessoal, se ficar demonstrada a ciência inequívoca da parte. Precedente: STJ, 4ª Turma, AgInt no AgInt no AREsp: 1897413 SP, D Je 1.7.2022.
10. Os mutuários, ao firmarem contrato de financiamento pelas regras do Sistema Financeiro de Habitação (SFH), assumem o risco de, em se tornando inadimplentes, terem o contrato executado extrajudicialmente, pois o imóvel fica gravado com o direito real de garantia hipotecária. Precedente: TRF2, 5ª Turma Especializada, AG 5010324-29.2024.4.02.0000, Rel. Des. Fed. RICARDO PERLINGEIRO, D Je 23.9.2024.
11. Para evitar as medidas constritivas do financiamento, tais como a realização do leilão e a consolidação da propriedade, torna-se necessário, em tese, que o mutuário cumpra as exigências estabelecidas na Lei n. 10.931/2004, que impõe, entre outros requisitos, a necessidade de assegurar a continuidade

Documento eletrônico VDA52452198 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 24/11/2025 20:20:22
Código de Controle do Documento: 8f88e115-2615-45aa-9c2b-cd439e2e37ce

do pagamento, no tempo e modo contratados, do valor incontroverso das prestações (§ 1º do artigo 50), bem como efetuar o depósito integral dos valores controvertidos cobrados pelo agente financeiro (§ 2º do artigo 50).
12. É devida a verba honorária recursal, na forma do art. 85, §11 do CPC, quando estiverem presentes, simultaneamente, os seguintes requisitos: a) decisão recorrida publicada a partir de 18.3.2016, ocasião em que entrou em vigor o novo CPC; b) recurso não conhecido integralmente ou desprovido, monocraticamente ou pelo órgão colegiado competente; c) condenação em honorários advocatícios desde a origem, no feito em que interposto o recurso (STJ, 2ª Seção, AgInt nos ER Esp 1539725, Rel. Min. ANTONIO CARLOS FERREIRA, DJE 19.10.2017). Considerando o preenchimento das condições elencadas, os honorários advocatícios arbitrados na sentença devem ser majorados em 1% (um por cento) em desfavor dos apelantes, cuja exigibilidade fica suspensa, nos termos do art. 98, § 3º, do CPC.
13. Apelação não provida."

Os embargos de declaração opostos pela ora recorrente foram rejeitados (fls. 191/192).

Em seu recurso especial (fls. 194/208), além de dissídio jurisprudencial, o recorrente alega violação dos seguintes dispositivos de lei federal, com as respectivas teses:

(i) art. 489, §1º, IV, do Código de Processo Civil. Sustenta que durante toda suas contrarrazões de apelação e nos embargos demonstrou a existência de obrigatoriedade do envio da notificação ao endereço do devedor, acerca das datas dos leilões. Afirma que o devedor tem o direito de preferência, e deve ser intimado da data, horários e locais dos leilões extrajudiciais para poder exercê-lo.

(ii) art. 27, §2º-A e 2º-B, da Lei 9.514/1997. Afirma que há previsão expressa da obrigatoriedade de intimação do devedor acerca das datas dos leilões. Sustenta que o leilão é nulo diante da ausência de intimação.

Contrarrazões ofertadas às fls. 210/215.

Este é o Relatório**.**

VOTO

Extrai-se dos autos que, na origem, a autora alegou que não foi notificada pessoalmente para a purgação da mora (art. 26, §§ 1º e 3º, da Lei 9.514/1997, e Decreto-lei 70/1966), bem como não foi intimada acerca das datas dos leilões (art. 27, §§ 2º-A e 2º-B, da Lei 9.514/1997). Propôs ação para declarar a nulidade do procedimento de execução extrajudicial, bem como da consolidação da propriedade em favor da credora, com cancelamento da averbação na matrícula e aplicação de multa diária.

A sentença julgou improcedentes os pedidos, afirmando inexistir imposição legal de intimação pessoal acerca dos leilões, por ser a notificação de mora o momento oportuno para o adimplemento. Destacou a inadimplência, afastou alegação de vício procedimental e fixou honorários em 10% sobre o valor da causa, com exigibilidade suspensa (fls. 105-108).

Nas razões recursais o agravante sustenta: ***a)*** "*Neste sentido, resta evidente que há no acórdão clara negativa de vigência de Lei Federal, visto que fez ouvidos moucos quanto ao que estabelece a norma do artigo 27, parágrafo 2º A, da lei 9.514/1997 (Lei de alienação fiduciária).";*

Documento eletrônico VDA52452198 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 24/11/2025 20:20:22
Código de Controle do Documento: 8f88e115-2615-45aa-9c2b-cd439e2e37ce

b) *"Veja-se que o normativo em questão é claro ao determinar que o devedor TEM O DIREITO DE PREFERÊNCIA, e para fazer jus a tal direito e exercê-lo, deve ser intimado quanto as datas, horários e locais dos leilões extrajudiciais."*

No acórdão, o Tribunal negou provimento à apelação entendendo pela ausência de irregularidade in casu, tendo em vista que a comunicação pessoal é necessária para purgar a mora, não sendo necessária tal forma, no caso de leilão extrajudicial, situação em que, por falta de previsão legal, basta a notificação da mora, nos termos da seguinte fundamentação:

> *"Ainda, nesse procedimento disciplinado pela Lei nº 9.514/1997, a mora resta formalizada perante o Ofício de Registro de Imóveis, a partir de requerimento do credor, mediante a expedição de mandado para a intimação do devedor fiduciante. Conforme o art. 26, § 1º, da lei em tela, essa comunicação abre o prazo de 15 (quinze) dias ao fiduciante para a purgação da mora. Salienta-se que, consoante alteração benéfica ao devedor promovida pela Lei nº 13.465/2017, o prazo de que dispõe para purgar a mora restou ampliado, podendo ocorrer até a data da averbação da consolidação da propriedade fiduciária (art. 26-A, § 2º).*
> *Entretanto, se transcorrido o prazo sem a quitação do passivo, consolida-se a propriedade em nome do fiduciário (art. 26, § 7º), impondo-se que a satisfação do crédito se dê por meio de leilão, sob a responsabilidade da instituição financeira, no prazo de 30 (trinta) dias (art. 27).*
> *Por oportuno, vale destacar que, mesmo nesse estágio de oferta pública do bem, o fiduciante assume tratamento especial (§ 2º-B do artigo 27), eis que ao devedor se garante direito de preferência para a aquisição do imóvel até a data de eventual segundo leilão, com preço fixado com base no saldo devedor.*
> *Assim, trata-se de procedimento deflagrado, a requerimento do credor, pelo Ofício de Registro de Imóveis para constituição em mora, a partir de quando se encandeiam atos sucessivos que oportunizam a manifestação e a tomada de providências pelo devedor fiduciante. Caso o inadimplemento persista, a conclusão necessária é a averbação da consolidação da propriedade na matrícula do imóvel, momento em que o credor está autorizado a promover leilão público para alienação do bem.*
> *No caso dos autos, conforme consta no documento constante no evento 16/1º grau, tem-se que ocorreu a devida intimação para a purga da mora, consignada no registro de matrícula do imóvel.*
> *Por outra perspectiva, é legítima a notificação do devedor por meio de edital no procedimento de execução extrajudicial de financiamento imobiliário, quando frustrada a tentativa de notificação pessoal do devedor (STJ, 4ª Turma, AgInt no REsp 1706761, Rel. Min. RAUL ARAÚJO, D Je 22.5.2019).*
> *Outrossim, cumpre ressaltar que esta Corte Regional já se manifestou entendendo que não existe previsão legal determinando a intimação pessoal do mutuário acerca da data da realização dos leilões.* ***O momento oportuno para a purgação da mora ocorre com a notificação da dívida, de forma que o leilão é apenas consequência lógica do não pagamento do montante devido****."*

No recurso especial em apreço, a recorrente aduz violação do art. 27, § 2º-A e 2º-B, da Lei n. 9.514/97, tendo em vista que, no caso, não houve a intimação pessoal da devedora acerca da data, horário e local de tais eventos, haja vista a necessidade de intimação do devedor quanto à alienação do imóvel extrajudicialmente, nos termos legais.

Com razão a recorrente.

De fato, no âmbito do procedimento de leilão extrajudicial previsto na Lei nº 9.514/1997, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça há muito se consolidou no sentido de que, até a entrada em vigor daLei 13.465/2017, em 12/07/2017, não era necessária a

Documento eletrônico VDA52452198 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 24/11/2025 20:20:22
Código de Controle do Documento: 8f88e115-2615-45aa-9c2b-cd439e2e37ce

intimação do devedor fiduciante da data da realização do leilão extrajudicial, haja vista que, no momento da realização do ato, o bem já não mais pertencia ao devedor fiduciante. Todavia, a partir da Lei 13.465/2017, por expressa determinação legal, passou a ser necessária a intimação pessoal do devedor acerca da data da realização do leilão, ainda que tenha sido previamente intimado para purgação da mora. Dessa forma, a ausência de notificação pessoal do devedor fiduciante, ou por edital, na impossibilidade da notificação pessoal, torna o leilão extrajudicial nulo por vício insanável.

Nesse sentido:

> *"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.)*
>
> *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.)*
>
> *DIREITO CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. INTIMAÇÃO PESSOAL. DECISÃO MANTIDA.*
> *I. Caso em exame*

Documento eletrônico VDA52452198 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 24/11/2025 20:20:22
Código de Controle do Documento: 8f88e115-2615-45aa-9c2b-cd439e2e37ce

1. Agravo interno interposto contra decisão que deu provimento ao recurso especial para reconhecer a nulidade de leilão extrajudicial realizado sem a notificação pessoal do devedor fiduciante.
II. Questão em discussão
2. Consiste em saber se, após a Lei n. 13.465/2017, é necessária a intimação pessoal do devedor fiduciante acerca da data de realização do leilão extrajudicial.
III. Razões de decidir
3. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça consolidou-se no sentido de que, a partir da Lei n. 13.465/2017, tornou-se necessária a intimação pessoal do devedor fiduciante acerca da data do leilão extrajudicial.
4. A ausência de notificação pessoal do devedor fiduciante, ou por edital, na impossibilidade da notificação pessoal, torna o leilão extrajudicial nulo por vício insanável.
IV. Dispositivo e tese
5. Agravo interno desprovido.
Tese de julgamento: "1. A partir da Lei n. 13.465/2017, é necessária a intimação pessoal do devedor fiduciante acerca da data de realização do leilão extrajudicial. 2. A ausência de notificação pessoal ou por edital, na impossibilidade da notificação pessoal, torna o leilão extrajudicial nulo por vício insanável."
Dispositivos relevantes citados: Lei n. 9.514/1997, art. 27, §§ 2º-A e 2º-B; Lei n. 13.465/2017. Jurisprudência relevante citada:
STJ, AgInt nos EDcl no REsp 2.001.115/MG, Rel. Min. Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 04.09.2023; STJ, AgInt no AREsp n. 1.876.057/CE, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 17/10/2023; STJ, AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.271.962/MT, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 19/6/2023; STJ, AgInt no AREsp n. 2.276.046/RJ, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 19/6/2023.
(AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.460.125/MS, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 24/2/2025, DJEN de 28/2/2025.)

"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.)

"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.

Documento eletrônico VDA52452198 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 24/11/2025 20:20:22
Código de Controle do Documento: 8f88e115-2615-45aa-9c2b-cd439e2e37ce

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.)

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 n. 2.276.046/RJ, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 19/6/2023, DJe de 22/6/2023.)

"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

Documento eletrônico VDA52452198 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 24/11/2025 20:20:22
Código de Controle do Documento: 8f88e115-2615-45aa-9c2b-cd439e2e37ce

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.)

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 n. 490.517/DF, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 27/8/2019, DJe de 2/9/2019.)

Em que pese a existência de entendimento por parte deste Sodalício, acerca da validade da notificação do devedor por edital, após o esgotamento dos meios para a notificação pessoal; no caso, o procedimento de execução extrajudicial é posterior à data de entrada em vigor da Lei 13.645/2017 e não consta do acórdão recorrido, qualquer informação acerca do exaurimento das providências para a notificação pessoal, de modo que a constatação da nulidade do leilão é medida que se impõe.

Por conseguinte, o recurso especial merece ser acolhido por afronta ao art. 27, 2º-A e 2º-B, da Lei n. 9.514/97, tendo em vista que o entendimento proferido na origem diverge da orientação sedimentada nesta Corte, ou seja, **a ausência da notificação pessoal da devedora fiduciante acerca da data de realização do leilão extrajudicial, torna-o nulo em razão da existência de vício insanável.**

Diante do exposto, dou provimento ao recurso especial, a fim de reconhecer a nulidade do leilão extrajudicial promovido pela recorrida.

Ainda, em razão do resultado, custas e honorários advocatícios, observado no tocante a estes o quantum fixado pelo Tribunal de origem, na proporção em que vencidas as partes, a ser apurado em liquidação de sentença, ressalvada a eventual prévia concessão de justiça gratuita.

É como voto.

Documento eletrônico VDA52452198 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 24/11/2025 20:20:22
Código de Controle do Documento: 8f88e115-2615-45aa-9c2b-cd439e2e37ce

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

REsp 2.233.131 / ES

Número Registro: 2025/0350931-2 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
50023024220234025003

Sessão Virtual de 25/11/2025 a 01/12/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	:	LUCILENE DOS REIS
ADVOGADO	:	MAICON LOURENCO PINTO - ES029626
RECORRIDO	:	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADOS	:	LEONARDO FALCÃO RIBEIRO - RO005408
		THAIS CARDOSO ROJAS BISPO - RO014218

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 25/11/2025 a 01/12/2025, por unanimidade, decidiu dar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Documento eletrônico VDA52791480 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 02/12/2025 00:41:59
Código de Controle do Documento: a07f2f4a-466b-447c-a930-74c425e5a95e

Brasília, 01 de dezembro de 2025

Documento eletrônico VDA52791480 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 02/12/2025 00:41:59
Código de Controle do Documento: a07f2f4a-466b-447c-a930-74c425e5a95e