



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2236432 - MS(2025/0367943-4)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE : MARIA DE LOURDES CONSORTTI CINOTTI
RECORRENTE : JOSE PAULO CINOTI
ADVOGADO : RAFAEL CINOTI - MS014481
RECORRIDO : MICROSTAR INFORMATICA LTDA
RECORRIDO : FERNANDA RIBEIRO CAVALCANTE
ADVOGADA : ANA CLAUDIA RODRIGUES ROCHA - MS016047

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO ANULATÓRIA DE LEILÃO. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL. LEILÕES FRUSTRADOS. ADJUDICAÇÃO. EXTINÇÃO DA DÍVIDA.

1. Ação anulatória de leilão.
2. Frustrado o segundo leilão do imóvel dado em garantia de alienação fiduciária, a dívida é compulsoriamente extinta e as partes contratantes são exoneradas das suas obrigações, ficando o imóvel com o credor fiduciário.
3. A exigência de comunicação ao devedor fiduciante acerca das datas dos leilões extrajudiciais é prevista apenas a partir da Lei 13.465/2017.
4. Recurso especial conhecido e 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 05/05/2026 a 11/05/2026, por unanimidade, conhecer do recurso e lhe dar provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva e Daniela Teixeira votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Não participou do julgamento o Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Brasília, 11 de maio de 2026.

MINISTRA NANCY ANDRIGHI
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2236432 - MS(2025/0367943-4)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE : MARIA DE LOURDES CONSORTTI CINOTTI
RECORRENTE : JOSE PAULO CINOTI
ADVOGADO : RAFAEL CINOTI - MS014481
RECORRIDO : MICROSTAR INFORMATICA LTDA
RECORRIDO : FERNANDA RIBEIRO CAVALCANTE
ADVOGADA : ANA CLAUDIA RODRIGUES ROCHA - MS016047

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO ANULATÓRIA DE LEILÃO. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL. LEILÕES FRUSTRADOS. ADJUDICAÇÃO. EXTINÇÃO DA DÍVIDA.

1. Ação anulatória de leilão.

2. Frustrado o segundo leilão do imóvel dado em garantia de alienação fiduciária, a dívida é compulsoriamente extinta e as partes contratantes são exoneradas das suas obrigações, ficando o imóvel com o credor fiduciário.

3. A exigência de comunicação ao devedor fiduciante acerca das datas dos leilões extrajudiciais é prevista apenas a partir da Lei 13.465/2017.

4. Recurso especial conhecido e provido.

RELATÓRIO

Relatora: MINISTRA NANCY ANDRIGHI

Examina-se recurso especial interposto por MARIA DE LOURDES CONSORTTI CINOTTI e JOSE PAULO CINOTI, fundamentado nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional.

Ação: anulatória de leilão, ajuizada por MICROSTAR INFORMATICA LTDA e FERNANDA RIBEIRO CAVALCANTE, em desfavor dos recorrentes (arrematantes do imóvel), por meio da qual objetivam a declaração de nulidade do leilão do imóvel dado em garantia na cédula de crédito bancário nº 82494359.

Sentença: julgou procedente o pedido, a fim de declarar a nulidade do leilão do imóvel em questão.

Acórdão: acolheu a preliminar de ilegitimidade passiva arguida por SÉRGIO VILLA NOVA DE FREITAS (FREITAS LEILOEIROS OFICIAIS), a fim de julgar extinto o processo com relação a este; rejeitou a preliminar de ilegitimidade ativa arguida pelos ora recorrentes; e, no mais, negou provimento às apelações interpostas pelos recorrentes e por BRADESCO S/A. O acórdão foi assim ementado:

APELAÇÕES CÍVEIS – AÇÃO ANULATÓRIA DE LEILÃO – PRELIMINAR DE ILEGITIMIDADE PASSIVA DO LEILOEIRO – PROFISSIONAL QUE ATUA COMO MERO MANDATÁRIO - ACOLHIDA – PRELIMINAR DE ILEGITIMIDADE ATIVA – MATÉRIA NÃO APRECIADA PELO JULGADOR SINGULAR – APLICAÇÃO DA TEORIA DA CAUSA MADURA – DESNECESSIDADE DE RETORNO DOS AUTOS AO JUÍZO SINGULAR – ILEGITIMIDADE NÃO VERIFICADA – NECESSIDADE DE INTIMAÇÃO DO DEVEDOR RECONHECIDA PELA JURISPRUDÊNCIA – INTERESSE EVIDENTE – CIÊNCIA INEQUÍVOCA DO LEILÃO NÃO COMPROVADA - PRELIMINAR REJEITADA - MÉRITO - AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DA INTIMAÇÃO ACERCA DA DATA DO LEILÃO – PRECEDENTES JURISPRUDENCIAIS ANTERIORES A ALTERAÇÃO LEGISLATIVA – MODIFICAÇÃO DA LEI QUE APENAS CORROBOROU A NECESSIDADE DE INTIMAÇÃO DO DEVEDOR – RECURSO CONHECIDO E NÃO PROVIDO – SENTENÇA SINGULAR PARCIALMENTE REFORMADA APENAS PARA EXCLUIR DO POLO PASSIVO O LEILOEIRO (e-STJ fl. 510).

Recurso especial: aponta a violação do art. 27, § 5º, da Lei 9.514/97, bem como dissídio jurisprudencial. Sustenta que a frustração do segundo leilão público implica na extinção da dívida e do procedimento de execução extrajudicial, bem como na transferência definitiva da propriedade do bem ao credor fiduciário, que pode agir livremente, independentemente da intimação do antigo devedor fiduciante, que, por sua vez, não tem mais qualquer direito residual - a exemplo do direito de preferência - com relação ao imóvel.

É o relatório.

VOTO

Relatora: MINISTRA NANCY ANDRIGHI

1. Da desnecessidade de intimação do devedor fiduciante

1. O TJ/MS ao decidir pela necessidade de intimação do devedor fiduciante acerca do leilão extrajudicial, anteriormente às alterações promovidas pela Lei 13.465/2017, dissentiu do entendimento do STJ quanto à matéria no sentido de que, frustrado o segundo leilão do imóvel, a dívida é compulsoriamente extinta e as partes contratantes são exoneradas das suas obrigações, ficando o imóvel com o credor fiduciário. Nesse sentido: AgInt no AREsp 2.968.117/SP, Quarta Turma, DJe 19/12/2025; AgInt nos EDcl no AREsp 2.477.071/SP, Terceira Turma, DJe 04/09/2025; AgInt no AREsp 2.542.839/SP, Terceira Turma, DJe 15/5/2024; AgInt no AREsp 2.441.790/SP, Quarta Turma, DJe 11/4/2024.

2. Salienta-se que, de acordo com a jurisprudência perfilhada por esta Terceira Turma, a exigência de comunicação das datas dos leilões extrajudiciais é prevista apenas a partir da Lei 13.465/2017 (§ 2º-A do art. 27). Nesse sentido: REsp 2.200.937/PR, Terceira Turma, DJe 12/12/2025.

3. O acórdão recorrido, portanto, merece reforma.

DISPOSITIVO

Forte nessas razões, CONHEÇO do recurso especial e DOU-LHE PROVIMENTO, a fim de determinar o retorno dos autos ao TJ/SP, a fim de que este analise a questão da nulidade dos atos de expropriação do imóvel dado em garantia de alienação fiduciária à luz da jurisprudência firmada neste voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

REsp 2.236.432 / MS
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0367943-4

Número de Origem:

08380811620168120001

0838081162016812000150001

8380811620168120001

838081162016812000150001

Sessão Virtual de 05/05/2026 a 11/05/2026

Relator

Exma. Sra. Ministra NANCY ANDRIGHI

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. ROGÉRIO DE PAIVA NAVARRO

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : MARIA DE LOURDES CONSORTTI CINOTTI

RECORRENTE : JOSE PAULO CINOTI

ADVOGADO : RAFAEL CINOTI - MS014481

RECORRIDO : MICROSTAR INFORMATICA LTDA

RECORRIDO : FERNANDA RIBEIRO CAVALCANTE

ADVOGADA : ANA CLAUDIA RODRIGUES ROCHA - MS016047

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 05/05/2026 a 11/05/2026, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso e lhe dar provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva e Daniela Teixeira votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira. Não participou do julgamento o Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Brasília, 11 de maio de 2026