



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3067132 - RS(2025/0372523-0)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE : **ADRIA AGAR BRUSIUS**
ADVOGADOS : **SANDRA DENISE ZENKNER - RS044558**
 GABRIELA BOLZANI ANTUNES - RS050644
AGRAVADO : **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**
AGRAVADO : **EMPRESA GESTORA DE ATIVOS S.A. - EMGEA**
ADVOGADOS : **GENESIO FELIPE DE NATIVIDADE - PR010747**
 IVAN CARLOS MENDES - RJ238985
 JOÃO PEDRO KOSTIN FELIPE DE NATIVIDADE - PR086214
 SADI BONATTO - PR10011

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. SFH. EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL DE HIPOTECA. REGULARIDADE DAS NOTIFICAÇÕES E AUSÊNCIA DE CERCEAMENTO DE DEFESA E PURGAÇÃO DA MORA. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial por incidência dos óbices das Súmulas n. 5, 7 e 83 do STJ, além de incompetência do STJ para apreciação de matéria constitucional.
2. A controvérsia versa sobre ação anulatória de arrematação decorrente de execução extrajudicial de crédito hipotecário no âmbito do SFH.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou improcedentes os pedidos, com resolução de mérito, e fixou honorários em 10% sobre o valor atualizado da causa, com exigibilidade suspensa pela gratuidade de justiça.
4. A Corte de origem não conheceu em parte do apelo por inovação recursal e, no mérito conhecido, negou provimento, reconhecendo a regularidade das notificações, a ausência de cerceamento de defesa por falta de prejuízo e a manutenção do afastamento da multa diária.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há três questões em discussão: (i) saber se houve cerceamento de defesa e ofensa ao devido processo legal em razão da juntada incompleta do procedimento

administrativo e da nulidade da cessão de crédito sem notificação; (ii) saber se houve ausência de intimação pessoal válida para purgação da mora, insuficiência das publicações e falta de demonstrativos do débito nos termos do art. 31 do Decreto-lei n. 70/1966; e (iii) saber se a arrematação ocorreu por valor inferior ao saldo devedor em violação ao art. 6 da Lei n. 5.741/1971, com preço vil.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. A alegada violação ao art. 5º da Constituição não pode ser conhecida, pois refoge da competência do STJ a análise de matéria constitucional.

7. Quanto às notificações para purgar a mora, o acórdão reconheceu tentativas frustradas certificadas por cartório e a publicação de edital com o valor do débito, em harmonia com a jurisprudência do STJ; incide a Súmula n. 83 do STJ. A pretensão de exigir cálculos evolutivos e reexaminar demonstrativos demanda revolvimento do acervo fático-probatório, vedado pela Súmula n. 7 do STJ.

8. A tese de preço vil e violação ao art. 6 da Lei n. 5.741/1971 não foi enfrentada pelo Tribunal de origem sob o viés indicado, ausente o prequestionamento; aplicam-se as Súmulas n. 282 e 356 do STF.

IV. DISPOSITIVO E TESE

9. Agravo em recurso especial desprovido.

Tese de julgamento: “1. Refoge da competência do STJ a análise de suposta violação a dispositivo constitucional. 2. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ à conclusão sobre a regularidade da notificação cartorária e da intimação por edital após tentativas frustradas, sendo inviável o reexame de provas, nos termos da Súmula n. 7 do STJ. 3. Incidem as Súmulas n. 282 e 356 do STF quando ausente o prequestionamento de dispositivo legal invocado.”

Dispositivos relevantes citados: CF, art. 105, III, *a*; DL n. 70/1966, arts. 31, II, III, § 2º; Lei n. 5.741/1971, art. 6; CPC, arts. 85, § 11, § 2º, 329.

Jurisprudência relevante citada: STJ, AgInt no AREsp n. 2.907.524/SP, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 29/9/2025; STJ, AgRg no AREsp n. 664.699/MG, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 23/6/2015; STJ, AgInt nos EDcl no AREsp n. 1.801.606/SP, relator Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma, julgados em 21/3/2022; STJ, Súmulas n. 5, 7, 83; STF, Súmulas n. 282, 356.

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 10/03/2026 a 16/03/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.
Não participou do julgamento o Sr. Ministro Antonio Carlos Ferreira.

Brasília, 17 de março de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3067132 - RS (2025/0372523-0)

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
AGRAVANTE : ADRIA AGAR BRUSIUS
ADVOGADOS : SANDRA DENISE ZENKNER - RS044558
GABRIELA BOLZANI ANTUNES - RS050644
AGRAVADO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
AGRAVADO : EMPRESA GESTORA DE ATIVOS S.A. - EMGEA
ADVOGADOS : GENESIO FELIPE DE NATIVIDADE - PR010747
IVAN CARLOS MENDES - RJ238985
JOÃO PEDRO KOSTIN FELIPE DE NATIVIDADE -
PR086214
SADI BONATTO - PR10011

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. SFH. EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL DE HIPOTECA. REGULARIDADE DAS NOTIFICAÇÕES E AUSÊNCIA DE CERCEAMENTO DE DEFESA E PURGAÇÃO DA MORA. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial por incidência dos óbices das Súmulas n. 5, 7 e 83 do STJ, além de incompetência do STJ para apreciação de matéria constitucional.
2. A controvérsia versa sobre ação anulatória de arrematação decorrente de execução extrajudicial de crédito hipotecário no âmbito do SFH.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou improcedentes os pedidos, com resolução de mérito, e fixou honorários em 10% sobre o valor atualizado da causa, com exigibilidade suspensa pela gratuidade de justiça.

4. A Corte de origem não conheceu em parte do apelo por inovação recursal e, no mérito conhecido, negou provimento, reconhecendo a regularidade das notificações, a ausência de cerceamento de defesa por falta de prejuízo e a manutenção do afastamento da multa diária.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há três questões em discussão: (i) saber se houve cerceamento de defesa e ofensa ao devido processo legal em razão da juntada incompleta do procedimento administrativo e da nulidade da cessão de crédito sem notificação; (ii) saber se houve ausência de intimação pessoal válida para purgação da mora, insuficiência das publicações e falta de demonstrativos do débito nos termos do art. 31 do Decreto-lei n. 70/1966; e (iii) saber se a arrematação ocorreu por valor inferior ao saldo devedor em violação ao art. 6 da Lei n. 5.741/1971, com preço vil.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. A alegada violação ao art. 5º da Constituição não pode ser conhecida, pois refoge da competência do STJ a análise de matéria constitucional.

7. Quanto às notificações para purgar a mora, o acórdão reconheceu tentativas frustradas certificadas por cartório e a publicação de edital com o valor do débito, em harmonia com a jurisprudência do STJ; incide a Súmula n. 83 do STJ. A pretensão de exigir cálculos evolutivos e reexaminar demonstrativos demanda revolvimento do acervo fático-probatório, vedado pela Súmula n. 7 do STJ.

8. A tese de preço vil e violação ao art. 6 da Lei n. 5.741/1971 não foi enfrentada pelo Tribunal de origem sob o viés indicado, ausente o prequestionamento; aplicam-se as Súmulas n. 282 e 356 do STF.

IV. DISPOSITIVO E TESE

9. Agravo em recurso especial desprovido.

Tese de julgamento: “1. Refoge da competência do STJ a análise de suposta violação a dispositivo constitucional. 2. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ à conclusão sobre a regularidade da notificação cartorária e da intimação por edital após tentativas frustradas, sendo inviável o reexame de provas, nos termos da Súmula n. 7 do STJ. 3. Incidem as Súmulas n. 282 e 356 do STF quando ausente o prequestionamento de dispositivo legal invocado.”

Dispositivos relevantes citados: CF, art. 105, III, *a*; DL n. 70/1966, arts. 31, II, III, § 2º; Lei n. 5.741/1971, art. 6; CPC, arts. 85, § 11, § 2º, 329.

Jurisprudência relevante citada: STJ, AgInt no AREsp n. 2.907.524/SP, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 29/9/2025; STJ, AgRg no AREsp n. 664.699/MG, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 23/6/2015; STJ, AgInt nos EDcl no AREsp n. 1.801.606/SP, relator Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma, julgados em 21/3/2022; STJ, Súmulas n. 5, 7, 83; STF, Súmulas n. 282, 356.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por ADRIA AGAR BRUSIUS contra a decisão que inadmitiu o recurso especial, pelos óbices à interpretação de cláusulas contratuais, nos termos da Súmula n. 5 do STJ, à pretensão de reexame de provas, nos termos da Súmula n. 7 do STJ, à alegação de ofensa a dispositivos constitucionais, por incompetência do STJ para apreciação de matéria constitucional, e à orientação do acórdão recorrido em harmonia com a jurisprudência do STJ, nos termos da Súmula n. 83 do STJ.

Alega a parte agravante que os pressupostos de admissibilidade do recurso especial foram atendidos.

Contraminuta às fls. 485-487.

O recurso especial foi interposto com fundamento no art. 105, III, *a*, da Constituição Federal, contra acórdão do TRF da 4ª Região em apelação cível, nos autos de ação anulatória de arrematação.

O julgado foi assim ementado (fl. 388):

SFH. EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL. HIPOTECA. DECRETO-LEI 70/66. REGULARIDADE DAS NOTIFICAÇÕES. PREJUÍZO. AUSÊNCIA. APELAÇÃO DESPROVIDA.

1. Não conhecimento em parte do recurso, por haver inovação recursal frente à causa de pedir delimitada na petição inicial.
2. Ausência de cerceamento de defesa, uma vez não comprovado efetivo prejuízo.
3. Nos termos do art. 31 do Decreto-lei 70/1966, sendo infrutíferas as tentativas de notificação do devedor para purga da mora, conforme certificado pelo Cartório de Títulos e Documentos, fica autorizada a expedição de editais.

4. Manutenção do afastamento da multa diária pela demora na juntada do procedimento administrativo.

5. Apelação conhecida em parte e, nesta, improvida.

Não foram opostos embargos de declaração.

No recurso especial, a parte aponta violação dos seguintes artigos:

a) 5º, LIV da CF, visto que houve cerceamento de defesa e ofensa ao devido processo legal, por não ter sido oportunizada a produção de contraprova, diante da juntada incompleta do processo administrativo;

b) 31, II e III da Lei n. 70/1966, uma vez que não houve intimação pessoal para a purgação da mora e as publicações teriam sido insuficientes para cientificar a devedora, assim como, alega a falta de cálculos evolutivos do débito e demonstrativos discriminados de principal, juros, multa e encargos, o que teria inviabilizado a ampla defesa;

c) 6, da Lei n. 5.741/1971, já que a venda em leilão teria ocorrido por valor inferior ao saldo devedor, em suposta afronta ao valor mínimo legal pois a arrematação teria sido por preço vil em descompasso com o saldo devedor;

Requer o provimento do recurso para que se reconheça a prescrição do débito e se anule o procedimento de execução extrajudicial e a arrematação; requer ainda o provimento do recurso para que se anule a sentença por cerceamento de defesa, com reabertura da instrução, se não acolhida a prescrição; requer, subsidiariamente, a nulidade da cessão de crédito por ausência de notificação, bem como a condenação solidária das recorridas nos ônus sucumbenciais.

Contrarrazões às fls. 429-439.

É o relatório.

VOTO

A controvérsia diz respeito a ação de anulação de procedimento de execução extrajudicial de crédito hipotecário em que a parte autora pleiteou a nulidade do procedimento e da arrematação, a recomposição da propriedade do imóvel, o reconhecimento da prescrição, a reabertura da instrução e o afastamento de multa pela demora na juntada do processo administrativo.

Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou improcedentes os pedidos, extinguindo o feito com resolução de mérito, e fixou honorários em 10% sobre o valor atualizado da causa, com exigibilidade suspensa pela gratuidade de justiça.

A Corte de origem não conheceu em parte do apelo por inovação recursal e, na parte conhecida, negou provimento, mantendo a regularidade das notificações e a ausência de cerceamento de defesa por falta de demonstração de prejuízo, além de manter o afastamento da multa diária.

I - Art. 5º, da CF

Alega o recorrente cerceamento de defesa e ofensa ao devido processo legal, porque houve juntada incompleta do processo administrativo, sem oportunidade de contraprova, assim como, defende o recorrente nulidade da cessão de crédito da CEF à EMGEA por ausência de notificação prevista em cláusula contratual, maculando os atos subsequentes.

O acórdão recorrido afirmou que a análise do cerceamento deve observar a causa de pedir; as questões ventiladas tiveram oportunidade de prova, não havendo despacho saneador obrigatório nem abertura de memoriais, e não se comprovou prejuízo.

Ademais, não conheceu da alegação de nulidade da cessão de crédito por inovação recursal, por não integrar a causa de pedir da inicial.

Confirmam-se trechos do acórdão recorrido (fls. 382- 383):

Inicialmente, é inviável o conhecimento do recurso, no que toca às alegações pertinentes à nulidade da cessão do crédito à EMGEA, ausência de juntada no procedimento administrativo de execução extrajudicial de demonstrativo do débito e de avaliação do imóvel e ainda de preço vil quando da arrematação do bem.

Na petição inicial, a qual delimita os contornos da demanda, a parte autora, ora apelante, não fez menção a quaisquer dessas questões.

Como causa de pedir, se limitou a alegar a ocorrência de prescrição do débito (matéria não repetida em grau recursal) e de ausência de notificação pessoal para purga da mora.

Embora não desconheça que o procedimento administrativo de execução extrajudicial somente foi juntado no curso da ação, isso não autoriza a alteração da causa de pedir, nos termos do art. 329 do CPC. Em pretendendo obter previamente vista do processo administrativo, incumbia à parte autora requerer administrativamente a exibição do procedimento e, em face de eventual negativa, ajuizar a competente ação de exibição de documento.

[...]

Inicialmente, ressalto que a análise de eventual cerceamento de defesa deve ter em vista a causa de pedir da petição inicial (prescrição e ausência de notificação).

Considerando que foi oportunizada a produção de prova em relação a essas duas questões, não há nulidade.

Refoge da competência do STJ a análise de suposta ofensa a artigo da Constituição Federal. (AgInt no AREsp n. 2.907.524/SP, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 29/9/2025, DJEN de 3/10/2025.)

II - Arts. 31, II-III, da Lei n. 70/1966

No recurso especial a parte recorrente alega que não houve intimação pessoal válida para purgar a mora, alega que faltaram cálculos evolutivos e demonstrativos do saldo devedor,

O acórdão recorrido concluiu que houve tentativas frustradas de intimação pessoal certificadas por Cartório de Títulos e Documentos, autorizando a expedição de edital, e que o valor do débito constou do edital; reconheceu, ainda, a ausência de prejuízo e a regularidade do rito do Decreto-lei n. 70/1966

Confiram-se trechos do acórdão recorrido (fls. 383-385):

A notificação do devedor foi feita por intermédio de Cartório de Títulos e Documentos, concedendo-se à mutuária o prazo de vinte dias para a purgação da mora:

[...]

Nos termos do § 2º do art. 31 do DL 70/66, foi certificado que a autora não compareceu no cartório no prazo estabelecido:

[...]

Seguindo o rito previsto na lei, foi publicada a notificação por três vezes em jornal de circulação local:

[...]

A parte autora, embora notificada, não purgou a mora. Novamente a mutuária foi notificada, agora para ter ciência do leilão aprazado. O Oficial do Cartório certificou que esteve por duas vezes no endereço da autora e foi informado de que ela não residia mais no imóvel.

[...]

Quanto à alegação de inexistência de dívida (ou que não lhe foi informado o valor para purgar a mora), percebe-se que o valor constava na publicação do edital de notificação (R\$ 1.327.363,35).

[...]

Era, portanto, do conhecimento da mutuária a existência de saldo devedor, especialmente pelo fato de que a última prestação paga, das 240 previstas inicialmente no contrato, foi a prestação de número 171 (inadimpliu-se no longo período de junho /2002 a fevereiro/2008, restando um saldo devedor de R\$ 275.830,64 evento 1, PLAN9 atualizado até fevereiro de 2008). Tal valor foi corrigido e, em 2017, totalizava R\$ 1.327.363,35 (um milhão, trezentos e vinte e sete mil trezentos e sessenta e três reais e trinta e cinco centavos).

Como se pode ver das certidões transcritas no corpo da sentença, houve diversas tentativas de notificação dos apelantes pelo Cartório de Títulos e Documentos para a purga da mora, do que resultou, posteriormente, a expedição de Editais de notificação.

O Tribunal de origem, ao examinar o acervo probatório, reconheceu a regularidade das tentativas de intimação pessoal certificadas pelo Cartório de Títulos e Documentos.

No tocante à alegação de ausência de cálculos evolutivos e demonstrativos do saldo devedor, tais questões igualmente demandariam o reexame de matéria fática, providência incabível em recurso especial, diante do óbice imposto pela Súmula 7 do STJ.

Assim, ao decidir que a intimação por edital é válida após tentativas frustradas e que a certidão cartorária goza de fé pública, está em sintonia com o entendimento do STJ.

Nesse sentido, os seguintes julgados:

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. AÇÃO DE BUSCA E APREENSÃO. NÃO VIOLAÇÃO DO ART. 535 DO CPC. ENTREGA DA NOTIFICAÇÃO NO ENDEREÇO DO DEVEDOR. VALIDADE. CERTIDÃO DO CARTÓRIO. FÉ PÚBLICA. PRECEDENTES. AGRAVO NÃO PROVIDO.

1. Não se constata violação ao art. 535 do Código de Processo Civil, porquanto as questões submetidas ao eg. Tribunal de origem foram suficiente e adequadamente delineadas, com abordagem integral do tema e fundamentação compatível.

2. A jurisprudência desta Corte firmou-se no sentido de que, em caso de alienação fiduciária, a mora será comprovada por meio de notificação extrajudicial realizada por intermédio do Cartório de Títulos e Documentos a ser entregue no domicílio do devedor, sendo dispensada a notificação pessoal.

3. A certidão expedida pelo Cartório de Títulos e Documentos atestando a entrega da notificação no endereço do devedor, por possuir fé pública, exige, para sua desconstituição, prova em sentido contrário, o que não ocorreu no caso. Precedentes.

4. Agravo regimental a que se nega provimento. (AgRg no AREsp n. 664.699/MG, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 23/6/2015, DJe de 3/8/2015.)

Caso, pois, de aplicação da Súmula n. 83 do STJ.

II - Art. 6, da Lei n. 5.741/1971

A recorrente afirma que a arrematação se deu por preço inferior ao saldo devedor, em violação ao valor mínimo legal e configurando preço vil.

Verifica-se que o referido dispositivo legal não foi objeto de análise pelo Tribunal *a quo* sob o viés pretendido, de modo que não houve o indispensável prequestionamento.

Caso, pois, de aplicação das Súmulas n. 282 e 356 do STF.

De acordo com a orientação desta Corte, "para que se tenha por prequestionada determinada matéria, faz-se necessário que a questão tenha sido objeto de debate, à luz da legislação federal indicada, com a imprescindível manifestação pelo Tribunal de origem, o qual deverá emitir juízo de valor acerca dos dispositivos legais, ao decidir pela sua aplicação ou seu afastamento em relação a cada caso concreto" (AgInt nos EDcl no AREsp n. 1.801.606/SP, relator Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma, julgado em 21/3/2022, DJe de 25/3/2022).

III - Conclusão

Ante o exposto, **nego provimento ao agravo em recurso especial.**

Deixo de majorar os honorários recursais nos termos do § 11 do art. 85 do CPC, em razão do alcance do limite máximo previsto no § 2º do referido artigo.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**AREsp 3.067.132 / RS
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2025/0372523-0

Número de Origem:
50248408920194047108

Sessão Virtual de 10/03/2026 a 16/03/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : ADRIA AGAR BRUSIUS

ADVOGADOS : SANDRA DENISE ZENKNER - RS044558

GABRIELA BOLZANI ANTUNES - RS050644

AGRAVADO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

AGRAVADO : EMPRESA GESTORA DE ATIVOS S.A. - EMGEA

ADVOGADOS : GENESIO FELIPE DE NATIVIDADE - PR010747

JOÃO PEDRO KOSTIN FELIPE DE NATIVIDADE - PR086214

IVAN CARLOS MENDES - RJ238985

SADI BONATTO - PR10011

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - SISTEMA
FINANCEIRO DA HABITAÇÃO - SUSTAÇÃO/ALTERAÇÃO DE LEILÃO

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 10/03/2026 a 16/03/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha. Não participou do julgamento o Sr. Ministro Antonio Carlos Ferreira.

Brasília, 16 de março de 2026