



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3131419 - RJ (2025/0488639-5)

RELATORA : **MINISTRA NANCY ANDRIGHI**
AGRAVANTE : JOAO CARLOS FERREIRA DE LIRA
AGRAVANTE : QUELI CRISTINA MARINS DE LIRA
ADVOGADO : ROMEU FERNANDO CARVALHO DE SOUZA- RJ065722
AGRAVADO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADOS : ANDRE PIRES GODINHO- RJ100272
GERSON DE CARVALHO FRAGOZO- RJ106445
AILTON JUNIOR DE OLIVEIRA SILVA- DF033810

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL DE IMÓVEL. INÉPCIA. IMPUGNAÇÃO DA DECISÃO AGRAVADA.

1. Execução extrajudicial de imóvel
2. É inepta a petição de agravo no recurso especial que não impugna, especificamente, os fundamentos da decisão agravada.
3. Agravo interno 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 09/06/2026 a 15/06/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

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

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 15 de junho de 2026.

MINISTRA NANCY ANDRIGHI
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3131419 - RJ(2025/0488639-5)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
AGRAVANTE : JOAO CARLOS FERREIRA DE LIRA
AGRAVANTE : QUELI CRISTINA MARINS DE LIRA
ADVOGADO : ROMEU FERNANDO CARVALHO DE SOUZA - RJ065722
AGRAVADO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADOS : ANDRE PIRES GODINHO - RJ100272
GERSON DE CARVALHO FRAGOZO - RJ106445
AILTON JUNIOR DE OLIVEIRA SILVA - DF033810

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRADO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL DE IMÓVEL. INÉPCIA. IMPUGNAÇÃO DA DECISÃO AGRAVADA.

1. Execução extrajudicial de imóvel
2. É inepta a petição de agravo no recurso especial que não impugna, especificamente, os fundamentos da decisão agravada.
3. Agravo interno não provido.

RELATÓRIO

Examina-se agravo interno interposto por JOAO CARLOS FERREIRA DE LIRA e QUELI CRISTINA MARINS DE LIRA, contra decisão que não conheceu do agravo em recurso especial.

Ação: execução extrajudicial de imóvel, alienação fiduciária, ajuizada pelos agravantes, em face de CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, na qual requer a declaração de nulidade dos leilões por ausência de comunicação efetiva das datas, horários e locais dos leilões.

Sentença: julgou improcedentes os pedidos.

Acórdão: negou provimento ao recurso de apelação interposto pelos agravantes, nos termos da seguinte ementa:

ADMINISTRATIVO. APELAÇÃO CÍVEL. EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL DE IMÓVEL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. INADIMPLÊNCIA. RETORNO DO STJ AO TRF2 PARA APURAÇÃO DA EXISTÊNCIA DE EFETIVO CONHECIMENTO POR PARTE DOS RECORRENTES SOBRE AS DATAS E HORÁRIOS DOS LEILÕES DO IMÓVEL. HIPÓTESE DE REJULGAMENTO.

I - Caso em exame

1. Apelação da parte autora contra sentença que julgou improcedente o

pedido de declaração de nulidade de leilão de imóvel financiado pela CEF, ao argumento de que os mutuários deixaram de ser intimados do dia, hora e local do leilão. A apelação foi, por maioria dos membros da 8ª Turma Especializada deste TRF2, desprovida, mas o recurso especial interposto pelos autores da demanda foi conhecido em parte e, nessa parte, provido, para que os autos retornassem a este Tribunal para “apuração da existência de efetivo conhecimento, por parte dos Recorrentes, sobre as datas e horários dos leilões do imóvel”.

II - Questão em discussão

2. Embora não tenha ficado expresso na decisão que julgou o recurso especial, a interpretação possível conduz a se considerar que o acórdão recorrido foi anulado, para que outro viesse a ser proferido, levando-se em conta se teria ou não havido o efetivo conhecimento dos Recorrentes sobre as datas e horários dos leilões. Entendimento diverso, no sentido de que o acórdão teria sido reformado pela decisão da Corte Superior, não houve por bem prevalecer pois, se assim fosse, seria desnecessário o retorno dos autos a este Tribunal para nova manifestação.

III - Razões de decidir

3. A contestação da CEF foi instruída por documentos juntados em 05 (cinco) anexos, dos quais se verifica que ao mutuário foi endereçada correspondência informando que o primeiro leilão se realizaria em 14/05/2019, e cujo edital de leilão contendo todas as informações poderia ser consultado no site www.caixa.gov.br/imoveisavenda. Na mesma correspondência o mutuário foi informado de que o 2º leilão, caso necessária a sua realização, ocorreria em 15 dias corridos, na data prevista de 29/05/2019. Além disso, foi informado de que, conforme item 13 do edital, parcialmente transcrito, o ex-mutuário (devedor fiduciante) poderia exercer seu direito de preferência até a data da arrematação ou até a data do 2º leilão, pagando os encargos tributários e despesas inerentes à nova aquisição do imóvel.

4. Diante de tal evidência, não há que se falar em nulidade dos leilões, nem muito menos em nulidade do ato de consolidação da propriedade em favor da CEF, que adotou todas as cautelas exigíveis para a retomada do imóvel diante da inadimplência dos mutuários e de sua falta de disposição para purgar a mora ou para exercer o seu direito de preferência.

5. Na verdade, os ex-mutuários nunca pretenderam readquirir o imóvel, pois não têm situação financeira que lhes permitisse exercer o direito de preferência, tanto assim que permaneceram inadimplentes por todo o período que antecedeu a execução extrajudicial do imóvel. E tanto assim que, ao ajuizar a presente demanda, requereram o benefício de gratuidade de justiça, afirmando não terem condições de arcar com as custas do processo sob pena de comprometer a sua sobrevivência.

6. Diante deste cenário, não há por que anular a execução extrajudicial do imóvel, ainda que não houvesse sido - e foi - comprovada a notificação do dia e hora dos leilões, sendo certo que a CEF logrou trazer aos autos essa comprovação através dos documentos que instruíram a sua contestação.

IV - Dispositivo

7. Em sede de rejugamento, após apurar que a CEF intimou os ex-mutuários a respeito das datas e horários dos leilões, indicando o endereço eletrônico do edital que lhes informaria todos os dados das praças, APELO DESPROVIDO. (e-STJ fls. 485-486)

Embargos de Declaração: opostos pelos agravantes, foram rejeitados.

Decisão da Presidência do STJ: não conheceu do agravo em recurso especial interposto pela parte agravante devido à ausência de impugnação específica dos fundamentos da decisão que inadmitiu o recurso especial.

Agravo interno: a parte agravante alega que impugnou especificamente todos os fundamentos da decisão monocrática, sustenta a inaplicabilidade da Súmula 7/STJ por se tratar de má valoração da prova e afirma a necessidade de intimação pessoal do devedor acerca das datas dos leilões, com referência ao art. 27, § 2º-A, da Lei 9.514/1997; traz questões relativas ao mérito do recurso especial. Requer, assim, o provimento do agravo para que seja determinado o processamento do recurso especial e apreciado o mérito.

VOTO

1. A decisão agravada não conheceu do agravo em recurso especial interposto pela parte agravante com base na seguinte fundamentação:

Por meio da análise dos autos, verifica-se que a decisão agravada inadmitiu o Recurso Especial, considerando: Súmula 7/STJ (nulidade de leilões) e Súmula 7/STJ.

Entretanto, a parte agravante deixou de impugnar especificamente os referidos fundamentos.

Nos termos do III, do CPC e do parágrafo único, I, do art. 932, art. 253, Regimento Interno desta Corte, não se conhecerá do Agravo em Recurso Especial que "não tenha impugnado especificamente todos os fundamentos da decisão recorrida". (e-STJ, fl. 585)

2. Pela análise das razões recursais apresentadas, verifica-se que a parte agravante, não trouxe qualquer argumento novo capaz de ilidir os fundamentos da decisão agravada. Isso porque, nas razões do agravo em recurso especial, de fato, não impugnou, consistentemente, o fundamento da decisão agravada quanto à incidência da Súmula 7 do STJ.

3. Ressalte-se que, a parte agravante deve demonstrar a inaplicabilidade da súmula 7/STJ, por meio do cotejo entre a tese recursal e a efetiva desnecessidade do reexame de fatos e provas no caso concreto, de modo a demonstrar o devido desacerto da decisão agravada, não bastando a mera citação de artigos de lei supostamente violados.

4. Assim, cabia à agravante apontar que, nas razões do agravo em recurso especial, combateu os termos da decisão agravada, ônus do qual não se desincumbiu, não sendo possível impugnar a decisão de admissibilidade no agravo interno.

5. Dessa forma, mantenho a incidência da Súmula 182 do STJ.

DISPOSITIVO

Forte nessas razões, NEGO PROVIMENTO ao agravo interno.

Previno as partes que a interposição de recurso contra esta decisão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar sua condenação às penalidades fixadas nos arts. 1.021, § 4º, e 1.026, § 2º, do CPC/15.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt no AREsp 3.131.419 / RJ
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0488639-5

Número de Origem:
50579431720204025101

Sessão Virtual de 09/06/2026 a 15/06/2026

Relator do AgInt

Exma. Sra. Ministra NANCY ANDRIGHI

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. JANICE AGOSTINHO BARRETO ASCARI

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : JOAO CARLOS FERREIRA DE LIRA

AGRAVANTE : QUELI CRISTINA MARINS DE LIRA

ADVOGADO : ROMEU FERNANDO CARVALHO DE SOUZA - RJ065722

AGRAVADO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

ADVOGADOS : ANDRE PIRES GODINHO - RJ100272

GERSON DE CARVALHO FRAGOZO - RJ106445

AILTON JUNIOR DE OLIVEIRA SILVA - DF033810

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - SISTEMA
FINANCEIRO DA HABITAÇÃO - SISTEMA FINANCEIRO IMOBILIÁRIO

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : JOAO CARLOS FERREIRA DE LIRA

AGRAVANTE : QUELI CRISTINA MARINS DE LIRA

ADVOGADO : ROMEU FERNANDO CARVALHO DE SOUZA - RJ065722

AGRAVADO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

ADVOGADOS : ANDRE PIRES GODINHO - RJ100272

GERSON DE CARVALHO FRAGOZO - RJ106445

AILTON JUNIOR DE OLIVEIRA SILVA - DF033810

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 09/06/2026 a 15/06/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

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

Brasília, 15 de junho de 2026