



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3133682 - GO (2025/0495277-7)

RELATOR : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
AGRAVANTE : BRUNA TAVARES QUEIROZ
ADVOGADOS : BRUNO NAIDE LOPES GOMES - GO049086
EDMOM AUGUSTO MORAES SILVA - GO052315
AGRAVADO : BANCO BRADESCO S/A
ADVOGADA : ROBERTA BEATRIZ DO NASCIMENTO - GO042915

EMENTA

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRADO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. INTIMAÇÃO POR HORA CERTA. CIÊNCIA INEQUÍVOCA. PREÇO VIL EM VENDA SUBSEQUENTE. SÚMULAS 7 E 83/STJ.

1. A revisão das premissas fático-probatórias fixadas pela Corte de origem – regularidade da intimação para purgação da mora, ciência inequívoca sobre os leilões e recebimento de telegrama – demanda reexame de provas, hipótese vedada em recurso especial (Súmula n. 7/STJ).

2. A ciência inequívoca do devedor acerca da realização dos leilões supre eventual ausência de intimação pessoal, desde que atendida a finalidade do ato, em consonância com a jurisprudência desta Corte, razão pela qual incide a Súmula n. 83/STJ.

3. Frustrados os dois leilões extrajudiciais previstos no art. 27 da Lei n. 9.514/1997, opera-se a extinção compulsória da dívida e a consolidação da propriedade em favor do credor fiduciário, não se aplicando o conceito de preço vil do art. 891, parágrafo único, do CPC à venda subsequente/terceiro leilão.

4. Os precedentes invocados pela agravante não se amoldam às premissas fáticas delineadas no acórdão recorrido, razão pela qual não demonstram dissídio jurisprudencial específico.

Agravo interno improvido.

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 16/06/2026 a 22/06/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro, Daniela Teixeira e Nancy Andrichi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 22 de junho de 2026.

Ministro Humberto Martins
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3133682 - GO (2025/0495277-7)

RELATOR : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
AGRAVANTE : BRUNA TAVARES QUEIROZ
ADVOGADOS : BRUNO NAIDE LOPES GOMES - GO049086
EDMOM AUGUSTO MORAES SILVA - GO052315
AGRAVADO : BANCO BRADESCO S/A
ADVOGADA : ROBERTA BEATRIZ DO NASCIMENTO - GO042915

EMENTA

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. INTIMAÇÃO POR HORA CERTA. CIÊNCIA INEQUÍVOCA. PREÇO VIL EM VENDA SUBSEQUENTE. SÚMULAS 7 E 83/STJ.

1. A revisão das premissas fático-probatórias fixadas pela Corte de origem – regularidade da intimação para purgação da mora, ciência inequívoca sobre os leilões e recebimento de telegrama – demanda reexame de provas, hipótese vedada em recurso especial (Súmula n. 7/STJ).

2. A ciência inequívoca do devedor acerca da realização dos leilões supre eventual ausência de intimação pessoal, desde que atendida a finalidade do ato, em consonância com a jurisprudência desta Corte, razão pela qual incide a Súmula n. 83/STJ.

3. Frustrados os dois leilões extrajudiciais previstos no art. 27 da Lei n. 9.514/1997, opera-se a extinção compulsória da dívida e a consolidação da propriedade em favor do credor fiduciário, não se aplicando o conceito de preço vil do art. 891, parágrafo único, do CPC à venda subsequente/terceiro leilão.

4. Os precedentes invocados pela agravante não se amoldam às premissas fáticas delineadas no acórdão recorrido, razão pela qual não demonstram dissídio jurisprudencial específico.

Agravo interno improvido.

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

Cuida-se de agravo interno interposto por BRUNA TAVARES QUEIROZ contra decisão monocrática de minha relatoria que conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial.

Extrai-se dos autos que o recurso especial inadmitido foi interposto, com fundamento no artigo 105, inciso III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal, contra

acórdão do TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE GOIÁS assim ementado (fl. 764):

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO ANULATÓRIA DE CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE E LEILÃO EXTRAJUDICIAL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL. NOTIFICAÇÃO PARA PURGAÇÃO DA MORA E LEILÕES REALIZADA EM CONFORMIDADE COM A REDAÇÃO LEI 9.514/97. VIGENTE À ÉPOCA. PREÇO DA ARREMATAÇÃO. INAPLICABILIDADE DO CONCEITO DE PREÇO VIL PREVISTO NO CPC. RECURSO DESPROVIDO.

Sem embargos de declaração.

A agravante alega, nas razões do agravo interno, que a decisão monocrática incorreu em equívoco ao aplicar a Súmula n. 7/STJ, pois a controvérsia demanda apenas reavaliação jurídica de fatos incontroversos, e não revolvimento probatório, indicando: (a) a intimação por hora certa foi realizada após apenas duas tentativas infrutíferas; e (b) a venda direta do imóvel por R\$ 100.000,00, inferior a 50% da avaliação de R\$ 242.900,00, caracteriza preço vil (fl. 952).

Sustenta a inaplicabilidade da Súmula n. 83/STJ, afirmando que o acórdão recorrido diverge da jurisprudência atual do STJ quanto: i) à nulidade por arrematação a preço vil nas execuções extrajudiciais regidas pela Lei n. 9.514/1997, com fundamento no art. 891 do CPC e no art. 884 do Código Civil, citando o REsp n. 2.096.465/SP; e (ii) à necessidade de intimação pessoal do devedor acerca da data do leilão extrajudicial, não suprida por entrega a porteiro, com precedentes AgInt no AREsp n. 1.876.057/CE (DJe 6/11/2023) e AgInt no AREsp n. 1.678.642/SP (DJe de 9/3/2021) (fls. 954, 956-957).

Sustenta, outrossim, no mérito, a nulidade da arrematação por preço vil, reiterando que, mesmo antes da Lei n. 14.711/2023, é possível aplicar o art. 891 do CPC e o art. 884 do CC para anular arrematação por 41% da avaliação, vedando enriquecimento sem causa do credor (fls. 955-956).

Afirma nulidade por ausência de intimação pessoal sobre o leilão, pois a entrega de telegrama a porteiro não assegura ciência pessoal e inequívoca do devedor, conforme a jurisprudência desta Corte (fls. 956-957).

Pugna, por fim, caso não seja reconsiderada a decisão agravada, pela submissão do presente agravo à apreciação da Turma.

A agravada apresentou contraminuta (fls. 964-971).

É, no essencial, o relatório.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

O agravo interno não merece prosperar.

Não obstante o esforço argumentativo, entendo que a ausência de qualquer novo subsídio trazido pelo agravante, capaz de alterar os fundamentos da decisão ora agravada, faz subsistir incólume o entendimento nela firmado.

Consoante aludido na decisão agravada, a Corte de origem, quanto às teses do recorrente sobre nulidade da intimação para purgação da mora e nulidade da comunicação do leilão, decidiu que (fl. 767):

Segundo os documentos, a primeira tentativa ocorreu aos 26/03/2021, e em razão da ausência da destinatária, foi deixado aviso para que ela comparecesse à serventia do respectivo Registro. A segunda deu-se aos 07/04/2021, e ante a contumaz ausência da devedora, o oficial de registro de títulos e documentos intimou o porteiro de que retornaria no dia útil imediato, às 14:00, a fim de efetuar a intimação da apelante. Ocorre que, aos 08/04/2021, no horário informado, a devedora não foi encontrada, oportunidade em que o porteiro informou que ela se encontrava em outro local, sem dizer onde. Diante desse contexto, com fulcro no art. 26, § 3º-A, da Lei n. 9.514/97, o cartorário considerou a recorrente intimada.

Se não bastasse, aos **29/03/2021** houve também tentativa de notificação no endereço que seria o constante do contrato (já que não colacionado ao processo), mas a pessoa encontrada no local, quem se identificou como avó da destinatária, afirmou que esta não residia ali e que ignorava o local onde ela poderia ser encontrada (mov. 26, arq. 10). (grifos originais)

Com efeito, visto que a intimação por hora certa foi realizada de acordo com as disposições da legislação específica **vigente à época**, Lei nº. 9.514/97, mormente ante a suspeita de ocultação – já que o endereço residencial da autora/apelante informado à inicial é o mesmo do imóvel – **não há se falar em nulidade da notificação para purgar a mora (grifos originais).**

Quanto à notificação da ocorrência dos leilões, a Corte estadual asseverou que (fl. 796):

Na espécie, após a certificação do decurso do prazo para fins de purgação da mora (mov. 26, arq. 10) e, em cumprimento ao §7º, do art. 26, da Lei nº 9.514/97, foi averbada à matrícula do imóvel a consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário [...] e, consoante previsão do artigo 27 da mencionada lei, foram designados os leilões públicos para os dias **18/08/2021 e 20/08/2021**.

O apelado, aos 03/08/2021, encaminhou Telegrama aos dois endereços já mencionados (do imóvel objeto do leilão e do que seria o constante do contrato), informando à apelante sobre as datas, os horários e os locais dos leilões [...], bem como publicou Edital do Leilão em jornal de grande circulação (mov. 26, arq. 19).

O telegrama enviado ao endereço do imóvel – mesmo endereço informado à inicial como sendo a residência da autora – foi recebido pelo porteiro, Matheus de Carvalho – mesmo porteiro intimado acerca da notificação por hora certa para purgação da mora – (mov. 26, arq. 16) **de modo que comprovada está a legalidade das notificações acerca dos leilões públicos, já que atingido o propósito da lei (*mens legis*).**

E, por fim, quanto à alegação da arrematação por preço vil, assim restou sedimentado pela origem (fl. 770):

No caso em estudo, consoante a “Ata de 1º Público Leilão” e o edital de leilão, o valor mínimo do imóvel foi estipulado conforme almejado pela autora/apelante, R\$ 353.449,24 (trezentos e cinquenta e três mil e quatrocentos e quarenta e nove reais e vinte e quatro centavos), e como não houve licitantes para o imóvel apregoado, foi encerrado o evento (mov. 26, arq. 17 e 19).

Já conforme a “Ata de 2º Público Leilão”, o valor mínimo obedeceu aos ditamos do § 2º, pois estipulado em R\$ 184.862,91 (cento e oitenta e quatro mil e oitocentos e sessenta e dois reais e noventa e um centavos) – ao passo em que o valor da integralidade da dívida era de R\$ 136.810,68 –, e igualmente não houve licitantes para o imóvel apregoado [...]. **Registre-se que no segundo leilão, o valor mínimo não mais se vincula ao valor do imóvel.**

Com efeito, e de acordo com o § 6º do artigo 27 da Lei nº 9.514/97, o credor fiduciário emitiu termo dando quitação da dívida e extinguindo a obrigação de que trata o parágrafo 4º do referido artigo (“Termo de Declaração de Leilões e Quitação da Dívida” – mov. 26, arq. 20).

Quando do 3º leilão, que sequer a legislação impõe, o imóvel já fazia parte do patrimônio do banco, razão pela qual não há se falar em arrematação por preço vil.

Portanto, vê-se que a conclusão do Tribunal, quanto à nulidade da intimação para purgação da mora e nulidade da comunicação do leilão, decidiu em conformidade com a jurisprudência do STJ, a saber:

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL. INTIMAÇÃO PARA LEILÃO EXTRAJUDICIAL. REGULARIDADE. AUSÊNCIA DE VIOLAÇÃO AO

ART. 27, § 2º-A, DA LEI N. 9.514/1997. PREÇO VIL. PRECLUSÃO RECONHECIDA PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. RECURSO DESPROVIDO.

1. O Tribunal de origem reconheceu a regularidade da intimação para constituição em mora e da comunicação do leilão extrajudicial, com base em certidão registral dotada de fé pública e na ciência inequívoca do devedor, ainda que a notificação tenha sido recebida por terceiro, em conformidade com o art. 27, § 2º-A, da Lei 9.514/1997.

2. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça estabelece que a ciência inequívoca do devedor sobre a realização do leilão supre eventual ausência de intimação pessoal, desde que atendida a finalidade do ato.

3. A revisão das conclusões do Tribunal de origem quanto à regularidade da intimação e à ciência inequívoca do devedor demandaria reexame de matéria fático-probatória, o que é vedado em sede de recurso especial, nos termos da Súmula 7/STJ.

4. A alegação de preço vil foi considerada preclusa pelo Tribunal de origem, inviabilizando sua análise em sede extraordinária.

5. Agravo conhecido para conhecer do recurso especial e negar-lhe provimento.

(AREsp n. 2.737.135/PR, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 10/11/2025, DJEN de 17/11/2025.)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO ANULATÓRIA DE EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL DO CRÉDITO, DOS LEILÕES E DA ARREMATACÃO DO IMÓVEL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. VIOLAÇÃO DO DO CPC. ART. 489 INOCORRÊNCIA. INTIMAÇÃO PESSOAL DO DEVEDOR. CIÊNCIA INEQUÍVOCA CONFIGURADA. HARMONIA ENTRE O ACÓRDÃO RECORRIDO E A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE. DISSÍDIO PREJUDICADO.

1. Ação anulatória de execução extrajudicial do crédito, dos leilões e da arrematação do imóvel.

2. Devidamente analisadas e discutidas as questões de mérito, e fundamentado corretamente o acórdão recorrido, de modo a esgotar a prestação jurisdicional, não há que se falar em violação do art. 489 do CPC.

3. Não se decreta a nulidade do leilão, por ausência de intimação pessoal, se ficar demonstrada a ciência inequívoca da parte interessada. Precedentes.

4. O reexame de fatos e provas em recurso especial é inadmissível.

5. A incidência da Súmula 7/STJ prejudica a análise do dissídio jurisprudencial pretendido. Precedentes desta Corte.

6. Agravo interno não provido.

Ainda, com relação à aplicação do conceito de preço vil à alienação direta subsequente aos dois leilões frustrados, de igual modo o Tribunal *a quo* decidiu em conformidade com a jurisprudência; a saber:

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL. LEILÕES EXTRAJUDICIAIS FRUSTRADOS. ADJUDICAÇÃO PELO CREDOR FIDUCIÁRIO. ART. 27, §§ 4º E 5º, DA LEI N. 9.514/1997. EXTINÇÃO COMPULSÓRIA DA DÍVIDA. EXONERAÇÃO DAS OBRIGAÇÕES RECÍPROCAS. INEXISTÊNCIA DE DIREITO À RESTITUIÇÃO DA DIFERENÇA ENTRE O VALOR DO IMÓVEL E O MONTANTE DO DÉBITO. ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. NÃO CONFIGURAÇÃO. ACÓRDÃO RECORRIDO EM HARMONIA COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. SÚMULA N. 83/STJ.

1. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça consolidou-se no sentido de que, frustrados os dois leilões extrajudiciais previstos no art. 27 da Lei n. 9.514/1997, a dívida é compulsoriamente extinta, ficando as partes exoneradas de suas obrigações contratuais, com a consolidação da propriedade em favor do credor fiduciário.

2. Nessa hipótese, inexistente direito do devedor fiduciante à devolução da diferença entre o valor do imóvel e o montante da dívida, ainda que o bem venha a ser posteriormente alienado pelo credor por quantia superior, porquanto o art. 27, §§ 4º e 5º, da Lei n. 9.514/1997 o exime de tal obrigação.

3. A adjudicação do bem pelo credor não caracteriza enriquecimento sem causa, mas consequência legal da execução da garantia fiduciária.

4. Incidência da Súmula n. 83/STJ.

Recurso especial não conhecido.

(REsp n. 2.099.089/SP, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 20/10/2025, DJEN de 23/10/2025.)

DIREITO PRIVADO. AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. LEILÃO EXTRAJUDICIAL DE IMÓVEL EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. APLICAÇÃO DAS SÚMULAS N. 7 E 83 DO STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo interno interposto contra decisão monocrática que negou provimento ao agravo em recurso especial, em razão da incidência das Súmulas n. 7 e 83 do STJ.

2. A controvérsia diz respeito à ação declaratória de nulidade de leilão extrajudicial de imóvel, com alegação de

ausência de notificação do terceiro leilão e discussão sobre direito de preferência.

3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou improcedente o pedido.

4. A Corte de origem deu parcial provimento à apelação para afastar a multa do art. 1.026, § 2º, do CPC, mantendo a validade do leilão e a improcedência da ação.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há quatro questões em discussão: (i) saber se é inaplicável a Súmula n. 7 do STJ por se tratar de qualificação jurídica de fato incontroverso de ausência de notificação do terceiro leilão; **(ii) saber se houve violação do art. 27, §§ 2º-A e 2º-B, da Lei n. 9.514/1997, com nulidade do leilão por falta de intimação;** (iii) saber se há dissídio com a jurisprudência do STJ; e (iv) saber se houve indevida imputação de violação à boa-fé objetiva ao devedor, em afronta ao art. 422 do Código Civil.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. A revisão da premissa fática fixada pelo Tribunal de origem - ciência inequívoca dos dois primeiros leilões e inércia por mais de três anos - demanda reexame de provas, o que atrai o óbice da Súmula n. 7 do STJ.

7. O acórdão estadual está em harmonia com a orientação do STJ ao limitar o exercício do direito de preferência até o segundo leilão e reconhecer a extinção compulsória da dívida com a frustração do segundo leilão, incidindo a Súmula n. 83 do STJ.

8. A conclusão sobre a violação à boa-fé objetiva, fundada na inércia prolongada dos devedores, não pode ser revista na via especial, por também esbarrar na Súmula n. 7 do STJ.

IV. DISPOSITIVO E TESE

9. Agravo interno desprovido.

Tese de julgamento: "1. Não se conhece do recurso especial quando a orientação do Tribunal se firmou no mesmo sentido da decisão recorrida (Súmula n. 83 do STJ). 2. O reexame de fatos e provas é vedado na via do recurso especial, conforme a Súmula n. 7 do STJ".

Dispositivos relevantes citados: Lei n. 9.514/1997, art. 27, §§ 2º-A, 2º-B; CC, art. 422; CPC, art. 1.026, § 2º.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 7, 83.

(AgInt no AREsp n. 1.954.674/PA, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 9/3/2026, DJEN de 12/3/2026.)

Portanto, não há possibilidade de aplicar o conceito previsto no art. 891, parágrafo único, CPC, porquanto o declarado preço vil pela recorrente somente aconteceu no terceiro leilão, situação em que, depois do segundo leilão, o credor deve reconhecer a extinção compulsória da dívida, nos termos da jurisprudência acima citada.

Ademais, afastar o referido entendimento para concluir no sentido de que as intimações foram nulas, como pretende o recorrente, demandaria o reexame do material fático-probatório dos autos, o que encontra óbice na Súmula 7/STJ.

3. A revisão das conclusões do Tribunal de origem quanto à regularidade da intimação e à ciência inequívoca do devedor demandaria reexame de matéria fático-probatória, o que é vedado em sede de recurso especial, nos termos da Súmula 7/STJ.

(AREsp n. 2.737.135/PR, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, DJEN de 17/11/2025.)

Por fim, os precedentes citados pelo agravante para que sua tese fosse corroborada não se amoldam aos autos, uma vez que partem de premissa fática distinta das aqui delineadas.

Assim, não obstante o esforço argumentativo, entendo que a ausência de qualquer novo subsídio trazido pelo agravante, capaz de alterar os fundamentos da decisão ora agravada, faz subsistir incólume o entendimento nela firmado.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como penso. É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt no AREsp 3.133.682 / GO
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0495277-7

Número de Origem:
551572567 55157256720218090051

Sessão Virtual de 16/06/2026 a 22/06/2026

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : BRUNA TAVARES QUEIROZ

ADVOGADOS : BRUNO NAIDE LOPES GOMES - GO049086

EDMOM AUGUSTO MORAES SILVA - GO052315

AGRAVADO : BANCO BRADESCO S/A

ADVOGADA : ROBERTA BEATRIZ DO NASCIMENTO - GO042915

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : BRUNA TAVARES QUEIROZ

ADVOGADOS : BRUNO NAIDE LOPES GOMES - GO049086

EDMOM AUGUSTO MORAES SILVA - GO052315

AGRAVADO : BANCO BRADESCO S/A

ADVOGADA : ROBERTA BEATRIZ DO NASCIMENTO - GO042915

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 16/06/2026 a 22/06/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro, Daniela Teixeira e Nancy Andrichi votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 22 de junho de 2026