SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3144172 - RJ (2026/0005044-7)

RELATOR	**:**	**MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE	:	ISIS DO CARMO MARINHO
AGRAVANTE	:	MARCUS AURELIO SOUZA DE OLIVEIRA JUNIOR
ADVOGADOS	:	RAMON COUTINHO PINTO - RJ172701
		BEATRIZ GONÇALVES MACHADO RODRIGUES - RJ217591
AGRAVADO	:	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADO	:	LEONARDO MARTUSCELLI KURY - RJ107958

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL. EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL. INTIMAÇÃO PARA PURGA DA MORA E COMUNICAÇÃO DOS LEILÕES. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão de inadmissão do recurso especial por múltiplos óbices, com conclusão no Superior Tribunal de Justiça pelo conhecimento do agravo e não conhecimento do recurso especial, em face de acórdão do Tribunal Regional Federal da 2ª Região.
2. A controvérsia decorre de ação anulatória de execução extrajudicial de imóvel em alienação fiduciária, envolvendo intimação para purgação da mora e comunicação dos leilões.
3. O Juízo de primeiro grau julgou improcedente o pedido de nulidade do procedimento extrajudicial por ausência de irregularidades.
4. A Corte de origem manteve a regularidade do procedimento, desprovendo a apelação; os embargos de declaração foram rejeitados.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há cinco questões em discussão: (i) saber se ocorreu negativa de prestação jurisdicional, nos termos do art. 1.022 do CPC e do prequestionamento ficto do art. 1.025 do CPC; (ii) saber se a intimação por edital para purgação da mora observou o art. 26, §§ 2º, 3º e 4º, da Lei n. 9.514/1997; (iii) saber se são aplicáveis ao caso os §§ 4º-B e 4º-C do art. 26 da Lei n. 9.514/1997; (iv) saber se houve violação do art. 27, § 2º-A, da Lei n. 9.514/1997 quanto à comunicação das datas

Documento eletrônico VDA60459668 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 30/09/2026 13:21:32
Publicação no DJEN/CNJ de 02/10/2026. Código de Controle do Documento: 08bbcb10-f53d-4afc-a1d3-a7336811e69e

dos leilões; e (v) saber se foi demonstrado o dissídio jurisprudencial pela alínea c, com cotejo analítico e similitude fático-jurídica.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Incide a Súmula n. 284 do STF porque, na espécie, a alegação de negativa de prestação jurisdicional foi deduzida genericamente, sem individualização de omissão, obscuridade, contradição ou erro material, relativamente ao art. 1.022 do CPC e ao prequestionamento ficto do art. 1.025 do CPC.

7. Incide a Súmula n. 7 do STJ porque, no caso concreto, a pretensão de afastar a suficiência das diligências de intimação pessoal para purgação da mora demanda reexame do acervo fático-probatório, relativamente ao art. 26, §§ 2º, 3º e 4º, da Lei n. 9.514/1997.

8. Incide a Súmula n. 282 do STF porque os §§ 4º-B e 4º-C do art. 26 da Lei n. 9.514/1997 não foram objeto de decisão específica pelo acórdão recorrido, sendo inviável o prequestionamento ficto diante da deficiência do apontamento de ofensa ao art. 1.022 do CPC; ademais, os dispositivos não se aplicam retroativamente aos atos praticados antes de sua vigência.

9. Incidem as Súmulas n. 7 e n. 83 do STJ porque, na espécie, o acórdão recorrido fixou a premissa de ciência inequívoca dos devedores acerca das datas dos leilões, o que afasta a nulidade por eventual deficiência formal e harmoniza o resultado com a jurisprudência desta Corte, relativamente ao art. 27, § 2º-A, da Lei n. 9.514/1997; afastar tal premissa exigiria reexame do acervo fático-probatório.

10. Do dissídio jurisprudencial não se pode conhecer porque não foi demonstrada a similitude fático-jurídica nem realizado cotejo analítico adequado, e a alteração das premissas do acórdão recorrido demandaria revolvimento probatório, atraindo a Súmula n. 7 do STJ.

IV. DISPOSITIVO E TESE

11. Agravo em recurso especial conhecido. Recurso especial não conhecido.

Tese de julgamento: "1. Incide a Súmula n. 284 do STF quando a negativa de prestação jurisdicional é alegada genericamente, sem a indicação específica do vício do art. 1.022 do CPC. 2. Incide a Súmula n. 7 do STJ quando a revisão da suficiência das diligências de intimação pessoal para purgação da mora exige reexame do acervo fático-probatório, relativamente ao art. 26, §§ 2º, 3º e 4º, da Lei n. 9.514/1997. 3. Incide a Súmula n. 282 do STF quando os §§ 4º-B e 4º-C do art. 26 da Lei n. 9.514/1997 não foram objeto de decisão pelo acórdão recorrido e não se aperfeiçoa o prequestionamento ficto ante a deficiência do apontamento de ofensa ao art. 1.022 do CPC, sendo inaplicável sua retroatividade. 4. Incidem as Súmulas n. 7 e n. 83 do STJ quando reconhecida a ciência inequívoca do devedor acerca dos leilões, o que afasta a nulidade por eventual deficiência formal e impede o reexame probatório, relativamente ao art. 27, § 2º-A, da Lei n. 9.514/1997. 5. Do dissídio jurisprudencial não se pode conhecer quando ausente a similitude fático-jurídica e o cotejo analítico, sendo inviável o revolvimento do conteúdo fático-probatório pela Súmula n. 7 do STJ."

Dispositivos relevantes citados: CF, arts. 105, §§ 2º e 3º; CPC, arts. 1.022, 1.025, 1.029, § 1º, 85, § 11, e 98, § 3º; Lei n. 9.514/1997, arts. 26, §§ 2º, 3º e 4º, 26, §§ 4º-B e 4º-C, e 27, § 2º-A.

Jurisprudência relevante citada: STJ, AREsp n. 2.776.903/PE, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 9/3/2026; STJ, AREsp n. 2.969.681/MA, relatora Ministra Daniela Teixeira, Terceira Turma, julgado em

Documento eletrônico VDA60459668 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 30/09/2026 13:21:32
Publicação no DJEN/CNJ de 02/10/2026. Código de Controle do Documento: 08bbcb10-f53d-4afc-a1d3-a7336811e69e

10/11/2025; STJ, REsp n. 1.733.777/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 17/10/2023; STJ, REsp n. 1.906.475/AM, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 18/5/2021; STJ, AgInt no REsp n. 2.226.602/GO, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 30/6/2026; STJ, AgInt no AREsp n. 2.934.597/RJ, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 15/6/2026; STJ, AgInt nos EDcl no AREsp n. 490.517/DF, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 27/8/2019; STJ, REsp n. 2.135.952/RJ, relator Ministro, Quarta Turma, julgado em 4/5/2026; STJ, AgInt nos EDcl no REsp n. 2.215.766/BA, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 25/5/2026; STJ, REsp n. 1.936.269/RJ, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 12/8/2026; STJ, REsp n. 2.261.646/SP, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 18/5/2026; STJ, EDcl nos EDcl no AREsp n. 2.970.491/MS, relatora Ministra Daniela Teixeira, Terceira Turma, julgados em 18/5/2026; STF, Súmulas n. 282, 283 e 284; STJ, Súmulas n. 7 e 83.

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 22/09/2026 a 29/09/2026, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

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

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti.

Brasília, 29 de setembro de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator

Documento eletrônico VDA60459668 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 30/09/2026 13:21:32
Publicação no DJEN/CNJ de 02/10/2026. Código de Controle do Documento: 08bbcb10-f53d-4afc-a1d3-a7336811e69e

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3144172 - RJ (2026/0005044-7)

RELATOR	**:**	**MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE	:	ISIS DO CARMO MARINHO
AGRAVANTE	:	MARCUS AURELIO SOUZA DE OLIVEIRA JUNIOR
ADVOGADOS	:	RAMON COUTINHO PINTO - RJ172701
		BEATRIZ GONÇALVES MACHADO RODRIGUES - RJ217591
AGRAVADO	:	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADO	:	LEONARDO MARTUSCELLI KURY - RJ107958

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL. EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL. INTIMAÇÃO PARA PURGA DA MORA E COMUNICAÇÃO DOS LEILÕES. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão de inadmissão do recurso especial por múltiplos óbices, com conclusão no Superior Tribunal de Justiça pelo conhecimento do agravo e não conhecimento do recurso especial, em face de acórdão do Tribunal Regional Federal da 2ª Região.
2. A controvérsia decorre de ação anulatória de execução extrajudicial de imóvel em alienação fiduciária, envolvendo intimação para purgação da mora e comunicação dos leilões.
3. O Juízo de primeiro grau julgou improcedente o pedido de nulidade do procedimento extrajudicial por ausência de irregularidades.
4. A Corte de origem manteve a regularidade do procedimento, desprovendo a apelação; os embargos de declaração foram rejeitados.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há cinco questões em discussão: (i) saber se ocorreu negativa de prestação jurisdicional, nos termos do art. 1.022 do CPC e do prequestionamento ficto do art. 1.025 do CPC; (ii) saber se a intimação por edital para purgação da mora observou o art. 26, §§ 2º, 3º e 4º, da Lei n. 9.514/1997; (iii) saber se são aplicáveis ao caso os §§ 4º-B e 4º-C do art. 26 da Lei n. 9.514/1997; (iv) saber se houve violação do art. 27, § 2º-A, da Lei n. 9.514/1997 quanto à comunicação das datas

Documento eletrônico VDA59415465 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 26/08/2026 20:00:19
Código de Controle do Documento: bb20898d-9003-470c-bd70-b3367b9565f6

dos leilões; e (v) saber se foi demonstrado o dissídio jurisprudencial pela alínea c, com cotejo analítico e similitude fático-jurídica.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Incide a Súmula n. 284 do STF porque, na espécie, a alegação de negativa de prestação jurisdicional foi deduzida genericamente, sem individualização de omissão, obscuridade, contradição ou erro material, relativamente ao art. 1.022 do CPC e ao prequestionamento ficto do art. 1.025 do CPC.
7. Incide a Súmula n. 7 do STJ porque, no caso concreto, a pretensão de afastar a suficiência das diligências de intimação pessoal para purgação da mora demanda reexame do acervo fático-probatório, relativamente ao art. 26, §§ 2º, 3º e 4º, da Lei n. 9.514/1997.
8. Incide a Súmula n. 282 do STF porque os §§ 4º-B e 4º-C do art. 26 da Lei n. 9.514/1997 não foram objeto de decisão específica pelo acórdão recorrido, sendo inviável o prequestionamento ficto diante da deficiência do apontamento de ofensa ao art. 1.022 do CPC; ademais, os dispositivos não se aplicam retroativamente aos atos praticados antes de sua vigência.
9. Incidem as Súmulas n. 7 e n. 83 do STJ porque, na espécie, o acórdão recorrido fixou a premissa de ciência inequívoca dos devedores acerca das datas dos leilões, o que afasta a nulidade por eventual deficiência formal e harmoniza o resultado com a jurisprudência desta Corte, relativamente ao art. 27, § 2º-A, da Lei n. 9.514/1997; afastar tal premissa exigiria reexame do acervo fático-probatório.
10. Do dissídio jurisprudencial não se pode conhecer porque não foi demonstrada a similitude fático-jurídica nem realizado cotejo analítico adequado, e a alteração das premissas do acórdão recorrido demandaria revolvimento probatório, atraindo a Súmula n. 7 do STJ.

IV. DISPOSITIVO E TESE

11. Agravo em recurso especial conhecido. Recurso especial não conhecido.
Tese de julgamento: "1. Incide a Súmula n. 284 do STF quando a negativa de prestação jurisdicional é alegada genericamente, sem a indicação específica do vício do art. 1.022 do CPC. 2. Incide a Súmula n. 7 do STJ quando a revisão da suficiência das diligências de intimação pessoal para purgação da mora exige reexame do acervo fático-probatório, relativamente ao art. 26, §§ 2º, 3º e 4º, da Lei n. 9.514/1997. 3. Incide a Súmula n. 282 do STF quando os §§ 4º-B e 4º-C do art. 26 da Lei n. 9.514/1997 não foram objeto de decisão pelo acórdão recorrido e não se aperfeiçoa o prequestionamento ficto ante a deficiência do apontamento de ofensa ao art. 1.022 do CPC, sendo inaplicável sua retroatividade. 4. Incidem as Súmulas n. 7 e n. 83 do STJ quando reconhecida a ciência inequívoca do devedor acerca dos leilões, o que afasta a nulidade por eventual deficiência formal e impede o reexame probatório, relativamente ao art. 27, § 2º-A, da Lei n. 9.514/1997. 5. Do dissídio jurisprudencial não se pode conhecer quando ausente a similitude fático-jurídica e o cotejo analítico, sendo inviável o revolvimento do conteúdo fático-probatório pela Súmula n. 7 do STJ."

Dispositivos relevantes citados: CF, arts. 105, §§ 2º e 3º; CPC, arts. 1.022, 1.025, 1.029, § 1º, 85, § 11, e 98, § 3º; Lei n. 9.514/1997, arts. 26, §§ 2º, 3º e 4º, 26, §§ 4º-B e 4º-C, e 27, § 2º-A.

Jurisprudência relevante citada: STJ, AREsp n. 2.776.903/PE, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 9/3/2026; STJ, AREsp n. 2.969.681/MA, relatora Ministra Daniela Teixeira, Terceira Turma, julgado em

Documento eletrônico VDA59415465 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 26/08/2026 20:00:19
Código de Controle do Documento: bb20898d-9003-470c-bd70-b3367b9565f6

10/11/2025; STJ, REsp n. 1.733.777/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 17/10/2023; STJ, REsp n. 1.906.475/AM, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 18/5/2021; STJ, AgInt no REsp n. 2.226.602/GO, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 30/6/2026; STJ, AgInt no AREsp n. 2.934.597/RJ, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 15/6/2026; STJ, AgInt nos EDcl no AREsp n. 490.517/DF, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 27/8/2019; STJ, REsp n. 2.135.952/RJ, relator Ministro, Quarta Turma, julgado em 4/5/2026; STJ, AgInt nos EDcl no REsp n. 2.215.766/BA, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 25/5/2026; STJ, REsp n. 1.936.269/RJ, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 12/8/2026; STJ, REsp n. 2.261.646/SP, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 18/5/2026; STJ, EDcl nos EDcl no AREsp n. 2.970.491/MS, relatora Ministra Daniela Teixeira, Terceira Turma, julgados em 18/5/2026; STF, Súmulas n. 282, 283 e 284; STJ, Súmulas n. 7 e 83.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por MARCUS AURELIO SOUZA DE OLIVEIRA JUNIOR e por ISIS DO CARMO MARINHO contra a decisão que inadmitiu o recurso especial por ausência de prequestionamento (Súmula n. 282 do STF), por deficiência de fundamentação (Súmula n. 284 do STF), por pretensão de reexame de provas (Súmula n. 7 do STJ), por interpretação de cláusula contratual (Súmula n. 5 do STJ), por ausência de impugnação específica de todos os fundamentos do acórdão (Súmula n. 283 do STF c/c Súmula n. 182 do STJ), por ausência de cotejo analítico para a alegada divergência, e por não demonstração da relevância da questão federal (art. 105, § 2º e § 3º, da Constituição Federal – EC 125/2022).

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

Contraminuta às fls. 1551-1555.

O recurso especial foi interposto com fundamento no art. 105, III, a e c, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal Regional Federal da 2ª Região

Documento eletrônico VDA59415465 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 26/08/2026 20:00:19
Código de Controle do Documento: bb20898d-9003-470c-bd70-b3367b9565f6

em apelação cível nos autos de ação anulatória de procedimento de execução extrajudicial de contrato de alienação fiduciária de imóvel.

O julgado foi assim ementado (fl. 1481):

> SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO (SFH). ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL DO DÉBITO. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE. REGULARIDADE DO PROCEDIMENTO. IMPROCEDÊNCIA DO PEDIDO.
> 1. É correta a sentença que rejeita pleito de nulidade de execução extrajudicial quando não comprovada qualquer irregularidade.
> 2. Determinações legais obedecidas (artigos 26 a 33 da Lei nº 9.514/97), com as tentativas de notificação pessoal para purga da mora pelo Cartório de Títulos e Documentos, seguidas da publicação de editais. Decorrido o prazo, foi consolidada a propriedade em favor da credora fiduciária. É inviável acolher a alegação genérica de nulidade do procedimento do qual era inequívoco o conhecimento do devedor, sem qualquer providência eficaz para vencer a situação. Regularidade do procedimento. Apelação desprovida.

Os embargos de declaração opostos foram decididos nestes termos (fl. 1499):

> EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OMISSÃO. OBSCURIDADE. PREQUESTIONAMENTO. REEXAME DA CAUSA. RECURSO DESPROVIDO.

No recurso especial, a parte aponta, além de divergência jurisprudencial, violação dos seguintes artigos:

a) 26, §§§ 4º, 4º-B e 4º-C, da Lei n. 9.514/1997, porque o acórdão validou a intimação por edital para purgar a mora sem o esgotamento dos meios de intimação pessoal, não se configurando "local ignorado, incerto ou inacessível", e porque não houve tentativa prévia pelos Correios com aviso de recebimento;

b) 27, § 2º, da Lei n. 9.514/1997, já que não houve comunicação por correspondência das datas, horários e locais dos leilões ao endereço contratual correto, tampouco aviso de recebimento assinado pelos devedores;

Sustenta que o Tribunal de origem, ao decidir que houve regularidade da notificação por edital para purgar a mora e que bastaria mera correspondência para

Documento eletrônico VDA59415465 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 26/08/2026 20:00:19
Código de Controle do Documento: bb20898d-9003-470c-bd70-b3367b9565f6

comunicados de leilão sem exigência de intimação pessoal, divergiu do entendimento indicado no REsp 1.906.475 (STJ) e em julgados do TRF-1 e TRF-5.

Requer o provimento do recurso para que se declare a nulidade do procedimento de execução extrajudicial por ausência de notificação pessoal para purgar a mora e por ausência de comunicação válida da data dos leilões. Requer ainda o provimento do recurso para que se admitam as razões, se intime a recorrida para contrarrazões e se juntem aos autos os acórdãos e certidões apresentados.

Contrarrazões às fls. 1518-1533.

É o relatório.

VOTO

I - Contextualização

A controvérsia decorre de ação anulatória de procedimento de execução extrajudicial de imóvel submetido a alienação fiduciária, na qual os recorrentes sustentam irregularidade na intimação para purgação da mora e na comunicação das datas dos leilões.

II – Da alegada violação do art. 1.022 do Código de Processo Civil

Os recorrentes invocam negativa de prestação jurisdicional apenas de forma subsidiária, para a hipótese de se entender ausente o prequestionamento, requerendo genericamente a aplicação do art. 1.025 do CPC.

Todavia, não individualizam, nas razões do recurso especial, qual questão relevante teria permanecido sem apreciação pelo Tribunal de origem após o julgamento dos embargos de declaração.

A referência ao art. 1.022 do CPC é meramente cautelar e não vem acompanhada da demonstração concreta de omissão, obscuridade, contradição ou erro material.

Documento eletrônico VDA59415465 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 26/08/2026 20:00:19
Código de Controle do Documento: bb20898d-9003-470c-bd70-b3367b9565f6

Além disso, o acórdão dos aclaratórios enfrentou os pontos centrais da controvérsia, consignando expressamente que os editais para purgação da mora foram publicados após tentativas frustradas de notificação pessoal e que, quanto aos leilões, o voto condutor havia reconhecido a existência de comunicação por via postal e a ciência inequívoca dos devedores.

A jurisprudência desta Corte é firme no sentido de que a alegação genérica de violação ao art. 1.022 do CPC, desacompanhada da indicação precisa do vício imputado ao acórdão recorrido e de sua relevância para a solução da controvérsia, caracteriza deficiência de fundamentação.

Incide, portanto, a Súmula n. 284 do STF quanto à alegada violação do art. 1.022 do CPC.

A propósito: AREsp n. 2.776.903/PE, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 9/3/2026, DJEN de 12/3/2026 e AREsp n. 2.969.681/MA, relatora Ministra Daniela Teixeira, Terceira Turma, julgado em 10/11/2025, DJEN de 13/11/2025.

Assim, a ausência de demonstração específica do vício integrativo impede o conhecimento do recurso especial quanto ao art. 1.022 do CPC, nos termos da Súmula n. 284 do STF.

III – Da alegada violação do art. 26, §§ 2º, 3º e 4º, da Lei n. 9.514/1997

Os recorrentes sustentam que a intimação por edital para purgação da mora foi prematura, pois, segundo afirmam, o Oficial de Registro teria apenas deixado de localizar o endereço do imóvel, sem que fossem esgotados outros meios disponíveis de localização, especialmente a remessa postal.

O Tribunal de origem, contudo, estabeleceu premissas fáticas diversas.

Documento eletrônico VDA59415465 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 26/08/2026 20:00:19
Código de Controle do Documento: bb20898d-9003-470c-bd70-b3367b9565f6

Assentou que houve tentativas frustradas de intimação pessoal; que a Oficial certificou não ter sido possível localizar o endereço do imóvel; que somente depois dessas diligências foram publicados os editais de intimação em 7, 8 e 11 de julho de 2022; e que as certidões cartorárias, dotadas de fé pública e presunção juris tantum de veracidade, não foram infirmadas pelos elementos apresentados pelos autores.

Registrou ainda que a imagem extraída de aplicativo de mapas não correspondia precisamente ao endereço constante da matrícula e dos demais documentos dos autos.

A Quarta Turma, no REsp n. 1.733.777/SP (relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 17/10/2023, DJe de 23/10/2023), reconheceu que a intimação por edital é excepcional, mas legítima quando frustradas as tentativas de intimação pessoal do devedor fiduciante.

Também é correta a premissa extraída do REsp n. 1.906.475/AM (relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 18/5/2021, DJe de 20/5/2021), segundo a qual a publicação do edital não pode ocorrer antes do esgotamento das possibilidades razoáveis de localização do devedor.

A situação daquele precedente, contudo, não coincide com a destes autos.

Ali, a devedora residia no endereço diligenciado, circunstância confirmada por funcionário do edifício, e, após tentativas infrutíferas do oficial, não houve tentativa posterior de comunicação pelos Correios.

Aqui, ao contrário, a premissa soberanamente fixada pelo Tribunal é a de que não foi possível localizar o próprio endereço indicado e de que a documentação produzida pelos recorrentes não foi suficiente para infirmar a certificação cartorária.

Documento eletrônico VDA59415465 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 26/08/2026 20:00:19
Código de Controle do Documento: bb20898d-9003-470c-bd70-b3367b9565f6

Para acolher a pretensão recursal seria necessário concluir que as diligências efetivamente realizadas foram insuficientes, que o endereço poderia ter sido encontrado, que a prova cartorária deveria receber valor distinto e que os elementos apresentados pelos recorrentes infirmavam a conclusão das instâncias ordinárias.

Tais providências não caracterizam mera revaloração jurídica de fatos incontroversos, mas efetivo reexame do conjunto fático-probatório.

Desse modo, a reforma da conclusão acerca da suficiência das tentativas de intimação pessoal pressuporia nova apreciação das diligências realizadas e da eficácia probatória das certidões cartorárias, providência vedada pela Súmula n. 7 do STJ, o que impede o conhecimento do recurso especial quanto ao art. 26, §§ 2º, 3º e 4º, da Lei n. 9.514/1997.

A propósito: AgInt no REsp n. 2.226.602/GO, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 30/6/2026, DJEN de 3/7/2026 e AgInt no AREsp n. 2.934.597/RJ, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 15/6/2026, DJEN de 22/6/2026.

IV – Da alegada violação do art. 26, §§ 4º-B e 4º-C, da Lei n. 9.514/1997

Os §§ 4º-B e 4º-C do art. 26 foram expressamente invocados pelos recorrentes nos embargos de declaração, ocasião em que sustentaram que a situação concreta não se enquadraria nos conceitos de lugar ignorado ou inacessível previstos nesses dispositivos.

O Tribunal de origem, entretanto, não emitiu juízo específico sobre a aplicação dessas normas.

Embora os recorrentes invoquem o art. 1.025 do CPC, a jurisprudência do STJ estabelece que o denominado prequestionamento ficto pressupõe, no

Documento eletrônico VDA59415465 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 26/08/2026 20:00:19
Código de Controle do Documento: bb20898d-9003-470c-bd70-b3367b9565f6

próprio recurso especial, a adequada indicação de violação ao art. 1.022 do CPC e a demonstração do vício que teria persistido no acórdão recorrido.

Como já exposto, a alegação de negativa de prestação jurisdicional foi deduzida de maneira genérica e encontra obstáculo na Súmula n. 284 do STF.

Assim, não se considera aperfeiçoado o prequestionamento ficto.

Incide, portanto, a Súmula n. 282 do STF quanto aos §§ 4º-B e 4º-C do art. 26 da Lei n. 9.514/1997.

Há ainda fundamento jurídico adicional.

Os referidos parágrafos foram acrescentados pela Lei n. 14.711, de 30 de outubro de 2023, enquanto as intimações questionadas ocorreram em julho de 2022 e a consolidação da propriedade foi registrada em 1º de fevereiro de 2023.

Não poderiam, portanto, disciplinar retroativamente a validade de atos praticados antes de sua vigência.

A ausência de prequestionamento impede o conhecimento do recurso neste capítulo, nos termos da Súmula n. 282 do STF, sendo a inaplicabilidade temporal dos §§ 4º-B e 4º-C fundamento adicional que afasta a tese recursal.

A propósito: REsp n. 2.261.646/SP, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 18/5/2026, DJEN de 22/5/2026 e EDcl nos EDcl no AREsp n. 2.970.491/MS, relatora Ministra Daniela Teixeira, Terceira Turma, julgado em 18/5/2026, DJEN de 21/5/2026.

V – Da alegada violação do art. 27, § 2º-A, da Lei n. 9.514/1997

Os recorrentes sustentam que não foram regularmente comunicados acerca das datas dos leilões, pois a correspondência teria sido remetida a endereço diverso e não haveria aviso de recebimento por eles assinado.

A consolidação da propriedade ocorreu em fevereiro de 2023, portanto já sob a vigência da Lei n. 13.465/2017.

Documento eletrônico VDA59415465 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 26/08/2026 20:00:19
Código de Controle do Documento: bb20898d-9003-470c-bd70-b3367b9565f6

A jurisprudência atual desta Corte reconhece que, no regime posterior à Lei n. 13.465/2017, passou a ser necessária a intimação pessoal do devedor fiduciante acerca das datas dos leilões extrajudiciais.

Nesse sentido, o 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), assentou a necessidade de intimação pessoal para o leilão.

No mesmo sentido: REsp n. 2.135.952/RJ, de minha relatoria, Quarta Turma, julgado em 4/5/2026, DJEN de 7/5/2026.

Assim, a afirmação abstrata do acórdão recorrido de que seria suficiente qualquer correspondência, independentemente de intimação pessoal, não está, portanto, inteiramente de acordo com essa orientação.

Isso, todavia, não conduz à reforma do resultado.

No caso, o Tribunal de origem não se limitou à tese jurídica acerca da forma da intimação.

Assentou expressamente que a CEF comprovou a notificação dos autores a respeito dos leilões por via postal e que os devedores tiveram ciência inequívoca da realização das praças.

Essa premissa assume relevância decisiva.

A Quarta Turma, no AgInt nos EDcl no REsp n. 2.215.766/BA (relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 25/5/2026, DJEN de 28/5/2026), reafirmou expressamente que, no contrato de alienação fiduciária de imóvel, não se decreta a nulidade do leilão por ausência de intimação pessoal quando comprovada a ciência inequívoca da parte.

Essa orientação não é isolada. A propósito: REsp n. 1.936.269/RJ, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 12/8/2026, DJEN de 17/8/2026.

Documento eletrônico VDA59415465 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 26/08/2026 20:00:19
Código de Controle do Documento: bb20898d-9003-470c-bd70-b3367b9565f6

Ademais, a jurisprudência da Corte igualmente reconhece que a revisão da conclusão das instâncias ordinárias acerca da efetiva ciência do devedor demanda reexame do conjunto probatório.

Afastar essa premissa para concluir que a correspondência foi enviada a endereço inadequado, não alcançou os fiduciantes ou não lhes proporcionou efetivo conhecimento das datas dos leilões atrai a incidência da Súmula n. 7 do STJ.

Além disso, considerada a premissa soberana de ciência inequívoca, o resultado do acórdão recorrido se harmoniza com a orientação das Turmas de Direito Privado do STJ segundo a qual tal ciência afasta a nulidade decorrente de eventual deficiência formal da intimação.

Incide também a Súmula n. 83 do STJ.

Assim, embora não seja correta, em abstrato, a afirmação de que a intimação pessoal seria dispensável, o acórdão recorrido reconheceu expressamente a ciência inequívoca dos devedores.

Alterar essa premissa exigiria revolvimento probatório, vedado pela Súmula n. 7 do STJ, e, preservada a moldura fática fixada na origem, o resultado encontra respaldo na jurisprudência desta Corte, atraindo também a Súmula n. 83 do STJ.

VI – Do dissídio jurisprudencial

O recurso especial interposto pela alínea *c* indica como paradigmas o REsp n. 1.906.475/AM e julgados dos Tribunais Regionais Federais da 1ª e da 5ª Regiões.

A divergência jurisprudencial pressupõe demonstração de similitude fático-jurídica entre o acórdão recorrido e os paradigmas, mediante cotejo analítico apto a evidenciar soluções jurídicas distintas diante de situações equivalentes.

No caso, essa identidade não se verifica.

Documento eletrônico VDA59415465 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 26/08/2026 20:00:19
Código de Controle do Documento: bb20898d-9003-470c-bd70-b3367b9565f6

No REsp n. 1.906.475/AM, a devedora residia no endereço conhecido e, apesar disso, após frustradas diligências do oficial, não houve tentativa posterior pela via postal.

No paradigma do TRF da 5ª Região, a premissa indicada pelos recorrentes é a de que o mutuário residia no endereço contratual e não fora regularmente intimado.

No paradigma do TRF da 1ª Região, partiu-se da ausência de comprovação da ciência acerca do leilão.

No acórdão recorrido, ao contrário, foram estabelecidas as premissas de que o endereço não foi localizado após diligências certificadas por oficial dotado de fé pública, que tais certidões não foram infirmadas e que houve comunicação postal dos leilões, com ciência inequívoca dos devedores.

Não há, assim, identidade material entre as bases fáticas confrontadas.

Assim, não se encontra preenchido o requisito de similitude fático-jurídica exigido pelos arts. 1.029, § 1º, do CPC e 255, §§ 1º e 2º, do RISTJ.

Desse modo, a divergência jurisprudencial não pode ser reconhecida, seja porque os paradigmas partem de molduras fáticas distintas, seja porque a alteração das premissas adotadas pelo Tribunal de origem demandaria revolvimento probatório, obstado pela Súmula n. 7 do STJ.

VII – Conclusão

Ante o exposto, **conheço do agravo para não conhecer do recurso especial.**

Majoro os honorários advocatícios fixados na origem em mais 10% sobre o valor previamente estabelecido, nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, observados os limites legais, mantida a suspensão de exigibilidade em razão da gratuidade da justiça, nos termos do art. 98, § 3º, do CPC.

Documento eletrônico VDA59415465 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 26/08/2026 20:00:19
Código de Controle do Documento: bb20898d-9003-470c-bd70-b3367b9565f6

É o voto.

Documento eletrônico VDA59415465 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 26/08/2026 20:00:19
Código de Controle do Documento: bb20898d-9003-470c-bd70-b3367b9565f6

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AREsp 3.144.172 / RJ

Número Registro: 2026/0005044-7 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
50048909820234025107

Sessão Virtual de 22/09/2026 a 29/09/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: ISIS DO CARMO MARINHO
AGRAVANTE	: MARCUS AURELIO SOUZA DE OLIVEIRA JUNIOR
ADVOGADOS	: RAMON COUTINHO PINTO - RJ172701
	BEATRIZ GONÇALVES MACHADO RODRIGUES - RJ217591
AGRAVADO	: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADO	: LEONARDO MARTUSCELLI KURY - RJ107958
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 22/09/2026 a 29/09/2026, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti.

Brasília, 29 de setembro de 2026

Documento eletrônico VDA60448333 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 29/09/2026 11:40:28
Código de Controle do Documento: ef742d24-c41e-4e97-8594-95b78fba6148