SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2260332 - SP (2026/0055863-4)

RELATOR	**:**	**MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
RECORRENTE	:	JOSE DA SILVA LOURENCO
RECORRENTE	:	OLGA NOVELI LOURENCO
ADVOGADA	:	ELISABETE VERONICA BIANCHI BEJCZY - SP092857
RECORRIDO	:	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADOS	:	EDISON BALDI JUNIOR - SP206673
		HÊNIO VIANA VIEIRA - MG099008
RECORRIDO	:	FELIPE PAULO DA SILVA
RECORRIDO	:	SILVIA SILVA DE LIMA
ADVOGADO	:	RODRIGO EMANUEL RABÊLO DOS SANTOS PEREIRA - DF048444

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL. NULIDADE DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL POR AUSÊNCIA DE INTIMAÇÃO PESSOAL E PREÇO VIL. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial contra acórdão do Tribunal Regional Federal da 3ª Região proferido em apelação cível, que manteve a extinção sem resolução do mérito de ação anulatória de leilão extrajudicial.
2. A controvérsia diz respeito a ação cautelar que buscou suspender os atos e efeitos da execução extrajudicial e anular o leilão e a arrematação de imóvel objeto de alienação fiduciária.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau extinguiu o processo sem resolução do mérito por ausência de interesse de agir, com base no art. 485, VI, do CPC.
4. A Corte de origem manteve a extinção por falta de interesse de agir, assentando a irretratabilidade do leilão após arrematação registrada (art. 903 do CPC), a via própria de perdas e danos (art. 30, parágrafo único, da Lei n. 9.514/1997) e a suficiência da ciência inequívoca para afastar nulidade por ausência de intimação pessoal.

Documento eletrônico VDA60459970 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 13:20:54
Publicação no DJEN/CNJ de 02/10/2026. Código de Controle do Documento: 080292f9-ed96-47f8-be35-c0e36da01ee7

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há três questões em discussão: (i) saber se é imprescindível a intimação pessoal do devedor sobre a data do leilão, com nulidade do procedimento e do leilão, ou se a ciência inequívoca é suficiente para afastar a nulidade; (ii) saber se há preço vil quando o lance é inferior a 50% da avaliação; e (iii) saber se deve ser declarada a nulidade do acórdão recorrido para retorno dos autos à origem a fim de apreciar integralmente as alegações e valorar as provas.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Incide a Súmula n. 284 do STF quanto à alínea a, por ausência de indicação clara dos dispositivos federais supostamente violados, inviabilizando a compreensão da controvérsia.

7. A jurisprudência desta Corte Superior firmou-se no sentido de que não se decreta a nulidade do leilão extrajudicial por ausência de intimação pessoal, se ficar demonstrada a ciência inequívoca da parte interessada, bem como de que é válida a notificação por edital quando esgotados os meios para a notificação pessoal. As conclusões do Tribunal de origem de que houve ciência inequívoca da data do leilão, bem como que seria válida a notificação por edital após a tentativa pessoal ser infrutífera por mudança de endereço afasta a nulidade por ausência de intimação pessoal e alinha-se à jurisprudência desta Corte, incidindo a Súmula n. 83 do STJ.

8. Rever a premissa fática da ciência inequívoca demanda reexame de provas, o que é vedado pela Súmula n. 7 do STJ.

9. As conclusões do acórdão impugnado estão baseadas nas circunstâncias fático-probatórias do caso concreto e em harmonia com a jurisprudência desta Corte Superior, gerando falta de identidade fática entre o acórdão recorrido e os paradigmas, impedindo o conhecimento pela alínea "c".

10. A tese de preço vil não foi apreciada pela Corte de origem e não houve oposição de embargos de declaração para prequestionamento, atraindo as Súmulas n. 282 do STF e n. 211 do STJ.

IV. DISPOSITIVO E TESE

11. Recurso especial desprovido.

Documento eletrônico VDA60459970 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 13:20:54
Publicação no DJEN/CNJ de 02/10/2026. Código de Controle do Documento: 080292f9-ed96-47f8-be35-c0e36da01ee7

Tese de julgamento: "1. Incide a Súmula n. 284 do STF quando o recurso especial, pela alínea a, não indica, de forma clara, os dispositivos de lei federal supostamente violados. 2. A falta de identidade fática entre o acórdão recorrido e os paradigmas impede o conhecimento pela alínea c. 3. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ quando o acórdão recorrido se alinha à jurisprudência que afasta a nulidade do leilão extrajudicial pela ausência de intimação pessoal se comprovada a ciência inequívoca, bem como de que a notificação por edital é válida quando esgotados os meios para a notificação pessoal. 4. Incide a Súmula n. 7 do STJ para obstar o reexame do contexto fático-probatório acerca da ciência inequívoca. 5. Incidem as Súmulas n. 282 do STF e n. 211 do STJ quando a tese de preço vil não foi apreciada pelo Tribunal de origem e não houve prequestionamento."

Dispositivos relevantes citados: Constituição Federal, art. 105, III, *a* e *c*; CPC, arts. 485, VI, 903 e 1.029, § 1º; RISTJ, art. 255, § 1º; Lei n. 9.514/1997, arts. 26, 27, § 2º-A, e 30, parágrafo único; Decreto-Lei n. 70/1966, arts. 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40 e 41.

Jurisprudência relevante citada: STJ/Súmulas n. 7 e 83; STF/Súmulas n. 282 e 284; STJ, AREsp n. 2860665/RO, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 14/4/2025; STJ, AgInt no REsp n. 1608049/DF, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 3/9/2024; STJ, AgInt no AgInt no AREsp n. 1463916/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 3/12/2019; STJ, AgRg no AREsp n. 606517/PR, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 28/3/2019; STJ, AREsp n. 2540950/GO, relatora Ministra Daniela Teixeira, Terceira Turma, julgado em 29/9/2025; STJ, AgInt nos EDcl no AREsp n. 2271962/MT, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 19/6/2023; STJ, AgInt no AREsp n. 2505040/SP, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 19/8/2024; STJ, AgInt no AREsp n. 1422337/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 24/6/2019.

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, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Documento eletrônico VDA60459970 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 13:20:54
Publicação no DJEN/CNJ de 02/10/2026. Código de Controle do Documento: 080292f9-ed96-47f8-be35-c0e36da01ee7

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 VDA60459970 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 13:20:54
Publicação no DJEN/CNJ de 02/10/2026. Código de Controle do Documento: 080292f9-ed96-47f8-be35-c0e36da01ee7

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2260332 - SP (2026/0055863-4)

RELATOR	**:**	**MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
RECORRENTE	:	JOSE DA SILVA LOURENCO
RECORRENTE	:	OLGA NOVELI LOURENCO
ADVOGADA	:	ELISABETE VERONICA BIANCHI BEJCZY - SP092857
RECORRIDO	:	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADOS	:	EDISON BALDI JUNIOR - SP206673
		HÊNIO VIANA VIEIRA - MG099008
RECORRIDO	:	FELIPE PAULO DA SILVA
RECORRIDO	:	SILVIA SILVA DE LIMA
ADVOGADO	:	RODRIGO EMANUEL RABÊLO DOS SANTOS PEREIRA - DF048444

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL. NULIDADE DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL POR AUSÊNCIA DE INTIMAÇÃO PESSOAL E PREÇO VIL. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial contra acórdão do Tribunal Regional Federal da 3ª Região proferido em apelação cível, que manteve a extinção sem resolução do mérito de ação anulatória de leilão extrajudicial.
2. A controvérsia diz respeito a ação cautelar que buscou suspender os atos e efeitos da execução extrajudicial e anular o leilão e a arrematação de imóvel objeto de alienação fiduciária.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau extinguiu o processo sem resolução do mérito por ausência de interesse de agir, com base no art. 485, VI, do CPC.
4. A Corte de origem manteve a extinção por falta de interesse de agir, assentando a irretratabilidade do leilão após arrematação registrada (art. 903 do CPC), a via própria de perdas e danos (art. 30, parágrafo único, da Lei n. 9.514/1997) e a suficiência da ciência inequívoca para afastar nulidade por ausência de intimação pessoal.

Documento eletrônico VDA59599150 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 31/08/2026 18:59:57
Código de Controle do Documento: 976d67fb-ed47-4878-b982-c7b31ddee32a

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há três questões em discussão: (i) saber se é imprescindível a intimação pessoal do devedor sobre a data do leilão, com nulidade do procedimento e do leilão, ou se a ciência inequívoca é suficiente para afastar a nulidade; (ii) saber se há preço vil quando o lance é inferior a 50% da avaliação; e (iii) saber se deve ser declarada a nulidade do acórdão recorrido para retorno dos autos à origem a fim de apreciar integralmente as alegações e valorar as provas.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Incide a Súmula n. 284 do STF quanto à alínea a, por ausência de indicação clara dos dispositivos federais supostamente violados, inviabilizando a compreensão da controvérsia.

7. A jurisprudência desta Corte Superior firmou-se no sentido de que não se decreta a nulidade do leilão extrajudicial por ausência de intimação pessoal, se ficar demonstrada a ciência inequívoca da parte interessada, bem como de que é válida a notificação por edital quando esgotados os meios para a notificação pessoal. As conclusões do Tribunal de origem de que houve ciência inequívoca da data do leilão, bem como que seria válida a notificação por edital após a tentativa pessoal ser infrutífera por mudança de endereço afasta a nulidade por ausência de intimação pessoal e alinha-se à jurisprudência desta Corte, incidindo a Súmula n. 83 do STJ.

8. Rever a premissa fática da ciência inequívoca demanda reexame de provas, o que é vedado pela Súmula n. 7 do STJ.

9. As conclusões do acórdão impugnado estão baseadas nas circunstâncias fático-probatórias do caso concreto e em harmonia com a jurisprudência desta Corte Superior, gerando falta de identidade fática entre o acórdão recorrido e os paradigmas, impedindo o conhecimento pela alínea "c".

10. A tese de preço vil não foi apreciada pela Corte de origem e não houve oposição de embargos de declaração para prequestionamento, atraindo as Súmulas n. 282 do STF e n. 211 do STJ.

IV. DISPOSITIVO E TESE

11. Recurso especial desprovido.

Documento eletrônico VDA59599150 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 31/08/2026 18:59:57
Código de Controle do Documento: 976d67fb-ed47-4878-b982-c7b31ddee32a

Tese de julgamento: "1. Incide a Súmula n. 284 do STF quando o recurso especial, pela alínea a, não indica, de forma clara, os dispositivos de lei federal supostamente violados. 2. A falta de identidade fática entre o acórdão recorrido e os paradigmas impede o conhecimento pela alínea c. 3. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ quando o acórdão recorrido se alinha à jurisprudência que afasta a nulidade do leilão extrajudicial pela ausência de intimação pessoal se comprovada a ciência inequívoca, bem como de que a notificação por edital é válida quando esgotados os meios para a notificação pessoal. 4. Incide a Súmula n. 7 do STJ para obstar o reexame do contexto fático-probatório acerca da ciência inequívoca. 5. Incidem as Súmulas n. 282 do STF e n. 211 do STJ quando a tese de preço vil não foi apreciada pelo Tribunal de origem e não houve prequestionamento."

Dispositivos relevantes citados: Constituição Federal, art. 105, III, *a* e *c*; CPC, arts. 485, VI, 903 e 1.029, § 1º; RISTJ, art. 255, § 1º; Lei n. 9.514/1997, arts. 26, 27, § 2º-A, e 30, parágrafo único; Decreto-Lei n. 70/1966, arts. 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40 e 41.

Jurisprudência relevante citada: STJ/Súmulas n. 7 e 83; STF/Súmulas n. 282 e 284; STJ, AREsp n. 2860665/RO, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 14/4/2025; STJ, AgInt no REsp n. 1608049/DF, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 3/9/2024; STJ, AgInt no AgInt no AREsp n. 1463916/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 3/12/2019; STJ, AgRg no AREsp n. 606517/PR, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 28/3/2019; STJ, AREsp n. 2540950/GO, relatora Ministra Daniela Teixeira, Terceira Turma, julgado em 29/9/2025; STJ, AgInt nos EDcl no AREsp n. 2271962/MT, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 19/6/2023; STJ, AgInt no AREsp n. 2505040/SP, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 19/8/2024; STJ, AgInt no AREsp n. 1422337/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 24/6/2019.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por JOSÉ DA SILVA LOURENÇO e por OLGA NOVELLI LOURENÇO, com fundamento no art. 105,

Documento eletrônico VDA59599150 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 31/08/2026 18:59:57
Código de Controle do Documento: 976d67fb-ed47-4878-b982-c7b31ddee32a

III, *a* e *c*, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal Regional Federal da 3ª Região em apelação cível nos autos de ação anulatória de leilão extrajudicial.

O julgado foi assim ementado (fls. 216-218):

> DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL. PEDIDO DE ANULAÇÃO DE LEILÃO E ARREMATAÇÃO DE IMÓVEL. FALTA DE INTERESSE DE AGIR. CIÊNCIA INEQUÍVOCA DOS DEVEDORES. IMPOSSIBILIDADE DE DESCONSTITUIÇÃO DO LEILÃO. APELAÇÃO DESPROVIDA.
> I. CASO EM EXAME
> 1. Apelação cível interposta contra sentença que extinguiu, sem resolução do mérito, ação cautelar que visava a anulação do leilão e da arrematação de bem imóvel, vinculado a contrato de alienação fiduciária firmado com a Caixa Econômica Federal. Os apelantes alegaram ausência de notificação pessoal quanto à realização dos leilões, defendendo a nulidade do procedimento e buscando a recuperação do imóvel.
> II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO
> 1. Há duas questões em discussão: (i) verificar se houve falta de notificação válida quanto à realização dos leilões que justifique a nulidade do procedimento de execução extrajudicial; (ii) analisar se subsiste interesse processual na anulação do leilão e da arrematação do imóvel após sua consolidação e registro.
> III. RAZÕES DE DECIDIR
> 1. A arrematação do imóvel é ato jurídico perfeito, acabado e irretratável, nos termos do artigo 903 do Código de Processo Civil, tendo sido formalmente registrada no cartório de registro de imóveis, o que inviabiliza sua desconstituição por meio da presente demanda.
> 2. A ausência de interesse processual decorre da consolidação da propriedade em nome de terceiro, afastando a possibilidade de purgação da mora ou de recuperação do bem, restando aos apelantes apenas eventual pretensão indenizatória a ser veiculada em ação própria, conforme artigo 30, parágrafo único, da Lei nº 9.514/97.
> 3. Restou comprovado nos autos que os apelantes tiveram ciência inequívoca da realização dos leilões, por meio de notificações com aviso de recebimento enviadas ao endereço cadastrado, além de publicação de edital em jornal de grande circulação, não podendo alegar nulidade do procedimento.
> 4. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça vem reconhecendo que, mesmo na hipótese de ausência de intimação formal, não há nulidade se demonstrada a ciência inequívoca dos devedores, aplicando-se o princípio pas de nullité sans grief .
> IV. DISPOSITIVO E TESE
> 1. Apelação desprovida. Tese de julgamento:
> 1. A consolidação da propriedade em nome do arrematante, devidamente registrada, torna irretratável o leilão, afastando o interesse de agir na demanda que objetiva sua anulação.
> 2. A ausência de intimação pessoal não gera nulidade do leilão quando comprovada a ciência inequívoca dos devedores.
> 3. Eventual prejuízo decorrente de vício no procedimento de execução extrajudicial

Documento eletrônico VDA59599150 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 31/08/2026 18:59:57
Código de Controle do Documento: 976d67fb-ed47-4878-b982-c7b31ddee32a

deve ser buscado por meio de ação indenizatória própria, nos termos do artigo 30, parágrafo único, da Lei nº 9.514/97.

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 485, VI, e 903; Lei nº 9.514/1997, arts. 26 e 30, parágrafo único; Decreto-Lei nº 70/1966, arts. 29 a 41.

Jurisprudência relevante citada: TRF3, Apelação Cível nº 0023987-54.2015.4.03.6100, Rel. Des. Fed. Souza Ribeiro, Segunda Turma, j. 13.09.2018; STJ, AgRg no AREsp 606.517/PR, Rel. Min. Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, DJe 28.03.2019; STJ, AgInt no AgInt no AREsp 1.463.916/SP, Rel. Min. Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, DJe 09.12.2019.

Não foram opostos embargos de declaração.

No recurso especial, a parte sustenta que o Tribunal de origem, ao decidir que bastaria a ciência inequívoca para afastar a nulidade por ausência de intimação pessoal e que a arrematação não seria desconstituível, divergiu do entendimento de julgados da Terceira e Quarta Turmas do STJ que afirmam a imprescindibilidade da intimação pessoal do devedor acerca da data do leilão e reconhecem a nulidade do ato e do leilão em caso de vício, bem como a caracterização de preço vil quando o lance é inferior a 50% da avaliação (fls. 234-238).

Requer o provimento para que se anule o leilão, reconhecendo-se a nulidade do procedimento por falta de intimação pessoal dos recorrentes e por preço vil; requer ainda o provimento para que se declare a nulidade do acórdão recorrido, para que se determine o retorno dos autos ao Tribunal de origem, a fim de que seja apreciada a totalidade das alegações e valoradas as provas (fls. 233-243).

Contrarrazões de SILVIA SILVA DE LIMA e FELIPE PAULO DA SILVA (fls. 257-263) em que sustentam a inadmissibilidade do especial por ausência de indicação clara de dispositivo federal violado, falta de prequestionamento, incidência das Súmulas n. 7 do STJ, n. 126 e n. 284 do STF, e inexistência de dissídio; requerem o não conhecimento e, subsidiariamente, o desprovimento.

Documento eletrônico VDA59599150 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 31/08/2026 18:59:57
Código de Controle do Documento: 976d67fb-ed47-4878-b982-c7b31ddee32a

Contrarrazões da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (fls. 249-256) em que alegam fundamentação deficiente, ausência de prequestionamento (Súmulas n. 211 do STJ e n. 282 e n. 356 do STF), pretensão de reexame de fatos e provas (Súmula n. 7 do STJ), ausência de relevância (art. 105, § 2º, da Constituição), alinhamento do acórdão à jurisprudência (Súmula n. 83 do STJ) e não comprovação do dissídio, além de defenderem a regularidade da aplicação da Lei n. 9.514/1997.

O recurso especial foi admitido (fls. 347-348).

É o relatório.

VOTO

A controvérsia diz respeito a ação de procedimento cautelar em que a parte autora pleiteou a suspensão dos atos e efeitos do procedimento de execução extrajudicial e a anulação do leilão e da arrematação do imóvel objeto de alienação fiduciária (fls. 212-215).

Na sentença, o Juízo de primeiro grau extinguiu o processo sem resolução do mérito, por ausência de interesse de agir, com base no art. 485, VI, do Código de Processo Civil (fls. 222-225).

A Corte de origem manteve a sentença de extinção, assentando a irretratabilidade do leilão após a arrematação registrada (art. 903 do Código de Processo Civil), a possibilidade de apenas ação própria de perdas e danos (art. 30, parágrafo único, da Lei n. 9.514/1997) e a ciência inequívoca dos devedores como fator suficiente para afastar nulidade por ausência de intimação pessoal (fls. 216-218).

I - Art. 105, III, alínea "a", da Constituição Federal

Embora o recorrente tenha baseado o seu recurso especial nas alíneas "a" e "c" do artigo supracitado, não indicou os dispositivos de lei federal supostamente

Documento eletrônico VDA59599150 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 31/08/2026 18:59:57
Código de Controle do Documento: 976d67fb-ed47-4878-b982-c7b31ddee32a

violados, inviabilizando a compreensão da controvérsia pela alínea "a" (Súmula n. 284/STF).

II - Divergência jurisprudencial

No recurso especial, a parte recorrente sustenta que o acórdão recorrido, ao reputar suficiente a ciência inequívoca para afastar a necessidade de intimação pessoal do devedor acerca da data do leilão extrajudicial e ao manter a irretratabilidade da arrematação, contrariou precedentes do STJ que exigem intimação pessoal e reconhecem a nulidade do procedimento e do leilão quando ausente a formalidade, bem como a caracterização de preço vil quando o lance é inferior a 50% da avaliação (fls. 234-238).

Para a interposição de recurso especial fundado na alínea *c* do permissivo constitucional, é necessário o atendimento dos requisitos essenciais para a comprovação do dissídio pretoriano, conforme prescrições dos arts. 1.029, § 1º, do CPC e 255, § 1º, do RISTJ.

Na hipótese, o Tribunal de origem entendeu pela ciência inequívoca do recorrente acerca da data do leilão, afastando a nulidade por ausência de notificação pessoal, nos seguintes termos (fls. 215-216):

> Outrossim, no que tange à falta de notificação alegada, extrai-se dos autos que os apelantes tiveram a ciência inequívoca da data do leilão. Há, ainda, comprovantes juntados à peça de contestação da parte apelada (ID 288564990) de notificação enviada com Aviso de Recebimento ao endereço dos apelantes que, caso tenha mudado ao longo do tempo, seria de inteira responsabilidade dos apelantes informar à Caixa Econômica a mudança de endereço. Além disso, ainda houve a citação por edital publicado em jornal de grande circulação (ID 288565001).
>
> Destaco que a jurisprudência vem mitigando a exigência de notificação formal acerca de leilões, afastando a nulidade quando se restar comprovado que houve a ciência inequívoca da data dos leilões: "AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO ANULATÓRIA DE EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL. 1. NOTIFICAÇÕES DO ART. 31, IV, DO DECRETO-LEI N. 70/1966. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 7/STJ. 2. NECESSIDADE DE INTIMAÇÃO PESSOAL ACERCA DA REALIZAÇÃO DO LEILÃO. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. SITUAÇÃO FÁTICA QUE NÃO AUTORIZA O PROVIMENTO DO RECURSO. AUSÊNCIA DE PREJUÍZO. PAS DE NULLITÉ SANS GRIEF. 3. AGRAVO DESPROVIDO. 1. O acolhimento da assertiva de não

Documento eletrônico VDA59599150 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 31/08/2026 18:59:57
Código de Controle do Documento: 976d67fb-ed47-4878-b982-c7b31ddee32a

recebimento dos avisos de que trata o art. 31, IV, do Decreto-Lei 70/1966 enseja reexame de prova. Incidência da Súmula 7 do STJ. 2. A situação fática dos autos não autoriza o provimento do recurso, uma vez que os próprios agravantes demonstram que tiveram ciência inequívoca da data, hora e local do leilão, em razão de haverem ingressado com medida cautelar, da qual resultou a suspensão liminar da praça. 3. Não se decreta a nulidade, embora constatado o vício no ato processual, se não houver prejuízo, conforme brocardo pas de nullité sans grief, previsto em nosso ordenamento jurídico especialmente nos arts. 249, § 1º, e 250,que levou os imóveis rurais a leilão. parágrafo único, do CPC/1973. 4. Agravo regimental desprovido. (AgRg no AR Esp 606.517/PR, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Terceira Turma, D Je 28/3/2019)" – grifamos.

"AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. CERCEAMENTO DE DEFESA. NÃO CONFIGURAÇÃO. REEXAME DE PROVAS. PURGADA MORA. VALOR INSUFICIENTE. SÚMULA 7/STJ. AUSÊNCIA DE INTIMAÇÃO. NULIDADE. NÃO OCORRÊNCIA. CIÊNCIA INEQUÍVOCA. PRECEDENTES. 1. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fáticoprobatória (Súmula 7/STJ). 2. A Jurisprudência do STJ é firme no sentido de que não se decreta a nulidade do leilão, por ausência de intimação 3. Agravopessoal, se ficar demonstrada a ciência inequívoca do agravante. interno a que se nega provimento. (AgInt no AgInt no AR Esp 1.463.916/SP, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, Quarta Turma, D Je 9/12/2019)".-grifamos.

Por estes fundamentos, à apelação, mantendo anego provimento sentença de extinção sem resolução do mérito por ausência de interesse de agir. Diante do insucesso do recurso interposto, condeno a parte autora ao pagamento de honorários advocatícios, que fixo em 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado da causa, nos termos do art. 85, §2º, do Código de Processo Civil.

A jurisprudência desta Corte firmou-se no sentido de que "não se decreta a nulidade do leilão, por ausência de intimação pessoal, se ficar demonstrada a ciência inequívoca da parte interessada" (AREsp 2860665 / RO, relator Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 14/04/2025, DJEN 23/04/2025.)

Na mesma linha:

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. INADMISSÃO DE RECURSO ESPECIAL. SÚMULA 7 DO STJ. ALEGAÇÃO DE NECESSIDADE DE INTIMAÇÃO PESSOAL PARA REALIZAÇÃO DO LEILÃO EXTRAJUDICIAL. AUSÊNCIA DE NULIDADE EM RAZÃO DA CIÊNCIA INEQUÍVOCA DA DATA DO LEILÃO PELA PARTE INTERESSADA. DESNECESSIDADE DE INTIMAÇÃO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 83 DO STJ. AGRAVO NÃO CONHECIDO.

I. CASO EM EXAME

Documento eletrônico VDA59599150 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 31/08/2026 18:59:57
Código de Controle do Documento: 976d67fb-ed47-4878-b982-c7b31ddee32a

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial com fundamento no enunciado de súmula nº 7 do Superior Tribunal de Justiça.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Suposta violação do artigo art. 27, §2-A da Lei 9.514/1997, o qual dispõe a necessidade de intimação pessoal para realização do leilão extrajudicial.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. Não se decreta a nulidade do leilão, por ausência de intimação pessoal, se ficar demonstrada a ciência inequívoca da parte interessada. (AREsp 2860665 / RO, relator Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 14/04/2025, DJEN 23/04/2025.)

4. Além disso, em contratos de alienação fiduciária de imóvel anteriores à Lei n. 13.465/2017, é desnecessária a intimação do devedor fiduciante sobre a data do leilão. (AgInt no REsp 1608049 / DF, relator Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado 03/09/2024, DJe 16/09/2024.)

5. Incidência dos enunciados de súmula 7 e 83 do STJ.

IV. DISPOSITIVO.

6. Agravo não conhecido.

(AREsp n. 2.540.950/GO, relatora Ministra DANIELA TEIXEIRA, Terceira Turma, julgado em 29/9/2025, DJEN de 2/10/2025.) Grifei.

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO ANULATÓRIA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE DEU PARCIAL PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA RECURSAL DO DEMANDADO.

1. O Superior Tribunal de Justiça consolidou entendimento no sentido de ser necessária a intimação pessoal do devedor acerca da data da realização do leilão extrajudicial.

1.1. Ao mesmo tempo, "a Jurisprudência do STJ é firme no sentido de que não se decreta a nulidade do leilão, por ausência de intimação pessoal, se ficar demonstrada a ciência inequívoca do agravante"(AgInt no AgInt no AREsp 1.463.916/SP, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 03/12/2019, DJe de 09/12/2019).

2. No caso dos autos, revela-se necessário o retorno dos autos ao Tribunal de origem para que se pronuncie, com base nos elementos fáticos e nas provas dos autos, se houve, ou não, ciência inequívoca dos recorrentes a respeito da data do leilão.

3. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp n. 2.505.040/SP, relator Ministro MARCO BUZZI, Quarta Turma, julgado em 19/8/2024, DJe de 22/8/2024.) Grifei.

Ademais, entende esta Corte Superior que "é válida a notificação por edital quando esgotados os meios para a notificação pessoal" (AgInt no AREsp 1422337/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 24/06/2019, DJe 27/06/2019.

Documento eletrônico VDA59599150 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 31/08/2026 18:59:57
Código de Controle do Documento: 976d67fb-ed47-4878-b982-c7b31ddee32a

A propósito:

> AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. REINTEGRAÇÃO DE POSSE. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. INTIMAÇÃO PESSOAL DO DEVEDOR. NECESSIDADE. INTIMAÇÃO POR EDITAL. POSSIBILIDADE. ESGOTAMENTO DOS MEIOS PARA ENCONTRAR O MUTUÁRIO. PRECEDENTES. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO.
>
> 1. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é assente no sentido de que, no contrato de alienação fiduciária de bem imóvel, regido pela Lei n. 9.514/1997, é necessária a intimação pessoal do devedor acerca da data da realização do leilão extrajudicial, sendo válida a notificação por edital quando esgotados os meios para a notificação pessoal.
>
> **2. Na presente hipótese, segundo informado pela instância ordinária, soberana na análise do conjunto fático-probatório dos autos, a notificação extrajudicial foi enviada ao endereço informado pelo ora agravante no contrato, contudo não foi exitosa em razão de mudança de endereço. Assinalou que, em virtude de infrutíferas tentativas de localização do devedor, procedeu-se com a intimação por edital, conforme a exigência da lei, tendo sido demonstrada nos autos a ciência inequívoca que o bem seria leiloado em outubro de 2019.**
>
> 3. De acordo com a orientação do Superior Tribunal de Justiça, reverter a conclusão do colegiado estadual que atestou a ciência inequívoca da parte devedora da data do leilão extrajudicial, para acolher a pretensão recursal, demandaria o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, o que é vedado ante a natureza excepcional da via eleita, consoante enunciado da Súmula n. 7 do Superior Tribunal de Justiça.
>
> 4. Agravo interno improvido. (AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.271.962/MT, relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Terceira Turma, julgado em 19/6/2023, DJe de 21/6/2023) Grifei.

Nesse contexto, tendo a Corte a quo asseverado a validade da notificação por edital após a notificação pessoal ser inexitosa por mudança de endereço e a ciência inequívoca do recorrente acerca das datas designadas, a rejeição da nulidade está em consonância com o entendimento desta Corte, incidindo o óbice da Súmula 83 do STJ.

Além disso, para rever se houve a ciência inequívoca seria necessário o reexame do contexto fático-probatório dos autos, o que é inviável nesta via, em razão da Súmula 7 do STJ.

Portanto, as conclusões do acórdão impugnado estão baseadas nas circunstâncias fático-probatórias do caso concreto e em harmonia com a orientação

Documento eletrônico VDA59599150 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 31/08/2026 18:59:57
Código de Controle do Documento: 976d67fb-ed47-4878-b982-c7b31ddee32a

deste Superior Tribunal de Justiça, gerando falta de identidade fática entre o acórdão recorrido e os paradigmas, o que impede conhecer do alegado dissídio jurisprudencial.

No que se refere à divergência jurisprudencial pelo preço vil, a questão não foi objeto de debate no acórdão recorrido, tampouco foram opostos embargos de declaração para tal fim – caso de aplicação das Súmulas n. 282 do STF e 211 do STJ.

III - Conclusão

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

Nos termos do § 11 do art. 85 do CPC, majoro para 12% os honorários advocatícios em desfavor da parte ora recorrente, sobre o valor já arbitrado nas instâncias de origem, ressalvada eventual concessão de gratuidade de justiça.

É o voto.

Documento eletrônico VDA59599150 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 31/08/2026 18:59:57
Código de Controle do Documento: 976d67fb-ed47-4878-b982-c7b31ddee32a

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

REsp 2.260.332 / SP

Número Registro: 2026/0055863-4 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
50292560820234036100

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

RECORRENTE	: JOSE DA SILVA LOURENCO
RECORRENTE	: OLGA NOVELI LOURENCO
ADVOGADA	: ELISABETE VERONICA BIANCHI BEJCZY - SP092857
RECORRIDO	: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADOS	: HÊNIO VIANA VIEIRA - MG099008
	EDISON BALDI JUNIOR - SP206673
RECORRIDO	: FELIPE PAULO DA SILVA
RECORRIDO	: SILVIA SILVA DE LIMA
ADVOGADO	: RODRIGO EMANUEL RABÊLO DOS SANTOS PEREIRA - DF048444

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, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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.

Documento eletrônico VDA60448109 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 11:39:35
Código de Controle do Documento: f7ff0e6c-3c5c-4623-849b-1b31bb8608e2

Brasília, 29 de setembro de 2026

Documento eletrônico VDA60448109 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 11:39:35
Código de Controle do Documento: f7ff0e6c-3c5c-4623-849b-1b31bb8608e2