SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2259829 - SP (2026/0060905-0)

RELATOR	**:**	**MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
RECORRENTE	:	ROBSON GUTIERRIS DA SILVA PASSOS
ADVOGADO	:	SAMUEL MARUCCI - SP361322
RECORRIDO	:	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADOS	:	ANDRÉ LUIZ VIEIRA - SP241878
		LUZINETE MARIA ZANELLI ANDRIANI - SP108257

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL. EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL. RECURSO CONHECIDO PARA CONHECER EM PARTE DO RECURSO ESPECIAL E NEGAR-LHE PROVIMENTO.

I. CASO EM EXAME

1. Trata-se de agravo em recurso especial, em que se examinou recurso especial interposto contra acórdão do Tribunal Regional Federal da 3ª Região proferido em apelação cível.

2. A controvérsia diz respeito à ação de nulidade de procedimento de execução extrajudicial de imóvel no âmbito do SFH, com pedidos de anulação da consolidação e dos leilões por ausência de intimação pessoal e de comunicação das datas, conversão em perdas e danos e indenização por danos morais.

3. O Juízo de primeiro grau julgou improcedentes os pedidos e fixou honorários advocatícios.

4. A Corte de origem manteve integralmente a sentença, afastou a exigência de intimação das datas dos leilões em procedimentos anteriores à Lei n. 13.465/2017 e majorou os honorários nos termos do art. 85, § 11, do CPC.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

Documento eletrônico VDA60047102 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 15/09/2026 15:22:11
Publicação no DJEN/CNJ de 17/09/2026. Código de Controle do Documento: 86379902-da9d-4d78-9337-8f8d12a68b4e

5. Há quatro questões em discussão: (i) saber se há nulidade dos leilões por ausência de intimação pessoal das datas ao devedor; (ii) saber se incide o Decreto-Lei n. 70/1966 por força do art. 39 da Lei n. 9.514/1997; (iii) saber se ocorreu violação do art. 1.022 do CPC; e (iv) saber se há divergência jurisprudencial específica apta ao conhecimento.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Não ocorreu a ofensa ao art. 1.022 do CPC, pois o acórdão enfrentou de modo claro e suficiente a tese sobre a intimação das datas dos leilões e a aplicação do regime normativo pertinente, relativamente ao ponto jurídico da negativa de prestação jurisdicional.

7. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ porque o acórdão recorrido está em conformidade com a jurisprudência desta Corte quanto à desnecessidade de intimação pessoal das datas dos leilões em procedimentos regidos pela Lei n. 9.514/1997 antes da vigência da Lei n. 13.465/2017, relativamente ao ponto jurídico da nulidade dos leilões.

8. O recurso especial é via inadequada para exame de violação a dispositivo constitucional.

9. Não se conhece do dissídio jurisprudencial quando a matéria a ele pertinente é afastada pela alegação de violação de norma federal.

IV. DISPOSITIVO E TESE

10. Agravo em recurso especial conhecido para conhecer em parte do recurso especial e negar-lhe provimento.

Tese de julgamento: “1. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ quando o acórdão recorrido adota entendimento consolidado desta Corte sobre a desnecessidade de intimação pessoal das datas dos leilões anteriores à Lei n. 13.465/2017 no regime da Lei n. 9.514/1997. 2. Não ocorre ofensa ao art. 1.022 do CPC quando a decisão enfrenta de modo claro e suficiente as questões essenciais ao deslinde da controvérsia.”.

Dispositivos relevantes citados: Lei n. 9.514/1997, arts. 27, § 2º-A, 27, § 2º-B, e 39; DL n. 70/1966, arts. 34, 36, parágrafo único, e 40; CPC, arts. 499, 550, 1.022, e 85, § 11; CF, art. 5, LIV.

Jurisprudência relevante citada: STJ, AREsp n. 2.106.067/PR, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 2/3/2026; STJ, REsp n. 2.200.937/PR, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 9/12/2025; STJ, EDcl no AgInt no AREsp n. 2.046.589/PR, relator Ministro Francisco Falcão, Segunda Turma, julgado em 19/9/2022; STJ, AgInt no AREsp n. 3.094.517/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Segunda Turma, julgado em 1/7/2026; STJ, AgInt no AREsp n. 2.893.952/SC, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado

Documento eletrônico VDA60047102 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 15/09/2026 15:22:11
Publicação no DJEN/CNJ de 17/09/2026. Código de Controle do Documento: 86379902-da9d-4d78-9337-8f8d12a68b4e

em 30/6/2026; STJ, AgInt no AREsp n. 3.122.603/MT, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 30/6/2026; STJ, Súmula n. 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 08/09/2026 a 14/09/2026, 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 o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 14 de setembro de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator

Documento eletrônico VDA60047102 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 15/09/2026 15:22:11
Publicação no DJEN/CNJ de 17/09/2026. Código de Controle do Documento: 86379902-da9d-4d78-9337-8f8d12a68b4e

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2259829 - SP (2026/0060905-0)

RELATOR	**:**	**MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
RECORRENTE	:	ROBSON GUTIERRIS DA SILVA PASSOS
ADVOGADO	:	SAMUEL MARUCCI - SP361322
RECORRIDO	:	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADOS	:	ANDRÉ LUIZ VIEIRA - SP241878
		LUZINETE MARIA ZANELLI ANDRIANI - SP108257

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL. EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL. RECURSO CONHECIDO PARA CONHECER EM PARTE DO RECURSO ESPECIAL E NEGAR-LHE PROVIMENTO.

I. CASO EM EXAME

1. Trata-se de agravo em recurso especial, em que se examinou recurso especial interposto contra acórdão do Tribunal Regional Federal da 3ª Região proferido em apelação cível.

2. A controvérsia diz respeito à ação de nulidade de procedimento de execução extrajudicial de imóvel no âmbito do SFH, com pedidos de anulação da consolidação e dos leilões por ausência de intimação pessoal e de comunicação das datas, conversão em perdas e danos e indenização por danos morais.

3. O Juízo de primeiro grau julgou improcedentes os pedidos e fixou honorários advocatícios.

4. A Corte de origem manteve integralmente a sentença, afastou a exigência de intimação das datas dos leilões em procedimentos anteriores à Lei n. 13.465/2017 e majorou os honorários nos termos do art. 85, § 11, do CPC.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

Documento eletrônico VDA59047670 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 13/08/2026 14:56:24
Código de Controle do Documento: 605f8e2d-8d93-42f5-9b57-f1f4e91541ac

5. Há quatro questões em discussão: (i) saber se há nulidade dos leilões por ausência de intimação pessoal das datas ao devedor; (ii) saber se incide o Decreto-Lei n. 70/1966 por força do art. 39 da Lei n. 9.514/1997; (iii) saber se ocorreu violação do art. 1.022 do CPC; e (iv) saber se há divergência jurisprudencial específica apta ao conhecimento.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Não ocorreu a ofensa ao art. 1.022 do CPC, pois o acórdão enfrentou de modo claro e suficiente a tese sobre a intimação das datas dos leilões e a aplicação do regime normativo pertinente, relativamente ao ponto jurídico da negativa de prestação jurisdicional.

7. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ porque o acórdão recorrido está em conformidade com a jurisprudência desta Corte quanto à desnecessidade de intimação pessoal das datas dos leilões em procedimentos regidos pela Lei n. 9.514/1997 antes da vigência da Lei n. 13.465/2017, relativamente ao ponto jurídico da nulidade dos leilões.

8. O recurso especial é via inadequada para exame de violação a dispositivo constitucional.

9. Não se conhece do dissídio jurisprudencial quando a matéria a ele pertinente é afastada pela alegação de violação de norma federal.

IV. DISPOSITIVO E TESE

10. Agravo em recurso especial conhecido para conhecer em parte do recurso especial e negar-lhe provimento.

Tese de julgamento: “1. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ quando o acórdão recorrido adota entendimento consolidado desta Corte sobre a desnecessidade de intimação pessoal das datas dos leilões anteriores à Lei n. 13.465/2017 no regime da Lei n. 9.514/1997. 2. Não ocorre ofensa ao art. 1.022 do CPC quando a decisão enfrenta de modo claro e suficiente as questões essenciais ao deslinde da controvérsia.”.

Dispositivos relevantes citados: Lei n. 9.514/1997, arts. 27, § 2º-A, 27, § 2º-B, e 39; DL n. 70/1966, arts. 34, 36, parágrafo único, e 40; CPC, arts. 499, 550, 1.022, e 85, § 11; CF, art. 5, LIV.

Jurisprudência relevante citada: STJ, AREsp n. 2.106.067/PR, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 2/3/2026; STJ, REsp n. 2.200.937/PR, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 9/12/2025; STJ, EDcl no AgInt no AREsp n. 2.046.589/PR, relator Ministro Francisco Falcão, Segunda Turma, julgado em 19/9/2022; STJ, AgInt no AREsp n. 3.094.517/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Segunda Turma, julgado em 1/7/2026; STJ, AgInt no AREsp n. 2.893.952/SC, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado

Documento eletrônico VDA59047670 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 13/08/2026 14:56:24
Código de Controle do Documento: 605f8e2d-8d93-42f5-9b57-f1f4e91541ac

em 30/6/2026; STJ, AgInt no AREsp n. 3.122.603/MT, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 30/6/2026; STJ, Súmula n. 83.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por ROBSON GUTIERRIS DA SILVA PASSOS com fundamento no art. 105, III, a, c, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal Regional Federal da 3ª Região em apelação cível nos autos de ação que discute nulidade de procedimento de execução extrajudicial de imóvel financiado no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação – SFH.

O julgado foi assim ementado (fls. 169-170):

> DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO – SFH. CONTRATO DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. INADIMPLEMENTO. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE EM NOME DO CREDOR FIDUCIÁRIO. AUSÊNCIA DE NULIDADE NO PROCEDIMENTO DE EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL. DESNECESSIDADE DE NOTIFICAÇÃO PESSOAL DAS DATAS DOS LEILÕES. RECURSO DESPROVIDO.
>
> I. CASO EM EXAME
>
> 1. Apelação cível interposta contra sentença de improcedência em ação que discute nulidade de procedimento de execução extrajudicial de imóvel financiado no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação – SFH. A parte autora alegou ausência de notificação pessoal para purgação da mora e falta de intimação das datas dos leilões, após inadimplemento das prestações do contrato de financiamento firmado com a Caixa Econômica Federal (CEF), culminando na consolidação da propriedade do imóvel em 31/03/2016.
>
> II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO
>
> 1. Há duas questões em discussão: (i) definir se a ausência de notificação pessoal do devedor acerca das datas dos leilões invalida o procedimento de execução extrajudicial; e (ii) estabelecer se houve irregularidade na consolidação da propriedade do imóvel em favor da credora fiduciária.
>
> III. RAZÕES DE DECIDIR
>
> 1. A consolidação da propriedade do imóvel em favor do credor fiduciário decorre do inadimplemento das prestações e do decurso do prazo para purgação da mora, conforme dispõe a Lei n.º 9.514/97, bastando a intimação do devedor pelo Oficial de Registro de Imóveis, providência devidamente observada nos autos. 2. A exigência de comunicação das datas, horários e locais dos leilões por correspondência foi introduzida pela Lei n.º 13.465/2017, sendo inaplicável aos contratos e procedimentos iniciados antes de sua vigência, como no caso em análise. 3. A fixação do preço de venda direta após a consolidação da propriedade é discricionariedade do credor fiduciário, não havendo vinculação ao valor da avaliação inicial do imóvel. 4. A alegação de fraude na realização dos leilões não se sustenta, pois o valor estipulado para venda em leilão pode ser superior ao da avaliação, desde que não seja excessivo, circunstância não comprovada nos autos. 5.

Documento eletrônico VDA59047670 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 13/08/2026 14:56:24
Código de Controle do Documento: 605f8e2d-8d93-42f5-9b57-f1f4e91541ac

Em razão do insucesso do recurso, aplica-se a sucumbência recursal prevista no art. 85, § 11, do CPC, com majoração de 10% dos honorários advocatícios fixados na sentença, conforme os critérios estabelecidos no § 2º do mesmo artigo.

IV. DISPOSITIVO E TESE

1. Recurso desprovido. Tese de julgamento:

1. A execução extrajudicial de imóvel com garantia de alienação fiduciária no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação (SFH) é válida desde que haja intimação do devedor pelo Oficial de Registro de Imóveis para purgação da mora, sendo desnecessária a notificação pessoal das datas dos leilões para procedimentos iniciados antes da vigência da Lei n.º 13.465/2017. 2. A consolidação da propriedade do imóvel em favor do credor fiduciário decorre do inadimplemento do devedor e do decurso do prazo legal, sem que isso configure violação de direitos, nos termos dos arts. 26 e 27 da Lei n.º 9.514/97. 3. O valor estabelecido para venda direta após a consolidação da propriedade não se submete à avaliação inicial do imóvel, cabendo ao novo proprietário fixar o preço conforme sua conveniência, desde que não caracterize preço vil.

Dispositivos relevantes citados: Lei n.º 9.514/97, arts. 22, 26 e 27; Lei n.º 13.465/2017, arts. 27, §§ 2º-A e 2º-B; CPC, art. 85, § 11.

Jurisprudência relevante citada: TRF3, AI n.º 201103000156664, Rel. Juiz Antônio Cedenho, j. 10/08/2011; TRF3, AI n.º 201103000074751, Rel. Juiz Cotrim Guimarães, j. 07/07/2011; TRF3, AI n.º 2008.03.00.024938-2, Rel. Des. Fed. Luiz Stefanini, j. 31/03/2009.

Os embargos de declaração opostos foram decididos nestes termos (fls. 210-211):

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL DE IMÓVEL. SFH. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. LEILÕES REALIZADOS ANTES DA LEI Nº 13.465/2017. AUSÊNCIA DE VÍCIO. REDISCUSSÃO DA MATÉRIA. EMBARGOS REJEITADOS.

I. CASO EM EXAME 1. Embargos de declaração opostos por ROBSON GUTIERRIS DA SILVA PASSOS contra acórdão que negou provimento a apelação cível interposta em ação ajuizada para discutir a nulidade da execução extrajudicial de imóvel com garantia de alienação fiduciária. A parte embargante sustenta a existência de omissão quanto à necessidade de intimação pessoal do devedor acerca das datas dos leilões, bem como opõe os embargos para fins de prequestionamento.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO 1. A questão em discussão consiste em verificar se há omissão no acórdão quanto à análise da obrigatoriedade de intimação pessoal do devedor das datas dos leilões em execução extrajudicial de imóvel promovida antes da vigência da Lei nº 13.465/2017.

III. RAZÕES DE DECIDIR 1. O acórdão embargado enfrentou expressamente a alegação sobre a necessidade de intimação do devedor acerca das datas dos leilões, concluindo, com base na legislação aplicável e no critério temporal, que a exigência somente foi introduzida pela Lei nº 13.465/2017, inaplicável ao caso concreto.

2. Não há omissão, contradição ou obscuridade a ser sanada, tendo sido analisados todos os argumentos relevantes com fundamentação jurídica adequada, nos termos do art. 1.022 do CPC. 3. A oposição dos embargos para fins de prequestionamento não autoriza a rediscussão da matéria decidida nem supre a inexistência de vício no julgado.

Documento eletrônico VDA59047670 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 13/08/2026 14:56:24
Código de Controle do Documento: 605f8e2d-8d93-42f5-9b57-f1f4e91541ac

> 4. A jurisprudência do STJ é firme no sentido de que os embargos de declaração não se prestam à rediscussão do mérito nem ao reexame de fundamentos já enfrentados.
>
> IV. DISPOSITIVO E TESE 1. Embargos de declaração rejeitados. Tese de julgamento:
>
> 1. Não há omissão no acórdão que afasta, com base na vigência da Lei nº 13.465/2017, a obrigatoriedade de intimação do devedor acerca das datas dos leilões em execução extrajudicial iniciada anteriormente.
>
> 2. A notificação prevista nos arts. 26 e 27 da Lei nº 9.514/1997 é válida quando realizada pelo Oficial de Registro de Imóveis e não exige forma pessoal nos moldes atuais para procedimentos anteriores à alteração legislativa.
>
> 3. Embargos de declaração opostos com o exclusivo objetivo de rediscutir o mérito ou viabilizar o prequestionamento devem ser rejeitados quando ausentes os vícios do art. 1.022 do CPC.

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

a) Lei n. 9.514/1997, 27, § 2º-A, porque a comunicação ao devedor das datas, horários e locais dos leilões é obrigatória e sua inobservância acarreta nulidade do procedimento;

b) Lei n. 9.514/1997, 27, § 2º-B, pois assegura direito de preferência ao devedor para adquirir o imóvel pelo valor da dívida, de modo que a ausência de comunicação dos leilões impede o exercício desse direito;

c) Lei n. 9.514/1997, 39, porquanto determina a aplicação dos arts. 29 a 41 do Decreto-Lei n. 70/1966 às operações de financiamento imobiliário, impondo a intimação pessoal do devedor da data do leilão;

d) Decreto-Lei n. 70/1966, 36, parágrafo único, visto que veda cláusulas que subtraiam ao devedor o conhecimento dos leilões, exigindo publicidade compatível com a usualmente adotada;

e) Decreto-Lei n. 70/1966, 34, porque admite a purgação da mora até a assinatura do auto de arrematação, aplicável subsidiariamente aos contratos da Lei n. 9.514/1997;

Documento eletrônico VDA59047670 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 13/08/2026 14:56:24
Código de Controle do Documento: 605f8e2d-8d93-42f5-9b57-f1f4e91541ac

f) Decreto-Lei n. 70/1966, 40, pois impõe responsabilidade por perdas e danos quando a execução se realiza com ilegalidades que causem prejuízo ao devedor;

g) CPC/2015, 1.022, caput, I, II, III, visto que o acórdão é omisso quanto à necessidade de intimação da data dos leilões, obscuro ao afastar a aplicação do Decreto-Lei n. 70/1966 pela remissão do 39 da Lei n. 9.514/1997 e contraditório ao negar a exigência de intimação sem enfrentar a jurisprudência consolidada do STJ;

h) CPC/2015, 550, visto que há divergência quanto à interpretação do procedimento e às garantias processuais correlatas;

j) Constituição Federal, 5, LIV, porquanto ninguém será privado de bens sem o devido processo legal, o que exige intimação adequada do devedor para os leilões.

Sustenta que o Tribunal de origem divergiu da orientação do Superior Tribunal de Justiça ao afirmar a desnecessidade de intimação pessoal da data dos leilões para procedimentos anteriores à Lei n. 13.465/2017, em contrariedade a julgados que exigem ciência inequívoca do devedor: AgInt no REsp 1718272/SP, REsp 1.447.687/DF, AREsp 1.032.835/SP.

Sustenta que o Tribunal de origem divergiu da jurisprudência do STJ ao negar a nulidade dos leilões sem intimação da data ao devedor e ao afastar a aplicação do Decreto-Lei n. 70/1966 por força do 39 da Lei n. 9.514/1997 (não há informação suficiente nos autos para indicação das respectivas fls.).

Requer o provimento do recurso para que se reconheça a nulidade do procedimento expropriatório por ausência de intimação da data dos leilões e se assegure, conforme o caso, a possibilidade de purgação da mora até a assinatura do auto de arrematação; requer ainda o provimento do recurso para que se converta a

Documento eletrônico VDA59047670 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 13/08/2026 14:56:24
Código de Controle do Documento: 605f8e2d-8d93-42f5-9b57-f1f4e91541ac

obrigação em perdas e danos, com indenização pelos prejuízos materiais (valores pagos no financiamento) e se fixe indenização por danos morais.

Contrarrazões às fls. 236-238.

O recurso especial foi admitido (fls. 239-244).

É o relatório.

VOTO

I – Contextualização

A controvérsia diz respeito a ação de nulidade de procedimento de execução extrajudicial de imóvel financiado no âmbito do SFH em que a parte autora pleiteou a anulação da consolidação e dos leilões por ausência de notificação pessoal para purgação da mora e falta de intimação das datas dos leilões, com conversão em perdas e danos e indenização por danos morais (art. 27, §§ 1, 2, § 2º-A, § 2º-B, da Lei n. 9.514/1997; art. 39 da Lei n. 9.514/1997; Decreto-Lei n. 70/1966, 34, 36, parágrafo único, 40; art. 499 do CPC).

Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou improcedentes os pedidos, reconheceu a regularidade da consolidação da propriedade em 31/03/2016, afastou a nulidade dos leilões e fixou honorários advocatícios; a parte autora interpôs apelação.

A Corte estadual manteve integralmente a sentença, negou provimento à apelação, afastou a exigência de intimação das datas dos leilões em procedimentos anteriores à Lei n. 13.465/2017 e majorou os honorários em 10% nos termos do art. 85, § 11, do CPC (fls. 169-170).

O recurso não merece prosperar.

II – Art. 1.022, caput, I, II e III do CPC

Documento eletrônico VDA59047670 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 13/08/2026 14:56:24
Código de Controle do Documento: 605f8e2d-8d93-42f5-9b57-f1f4e91541ac

Acerca da fundamentação do acórdão, verifica-se que o tribunal de origem, ao contrário do afirmado, decidiu expressamente pela desnecessidade da intimação do devedor quanto às datas dos leilões, por ser o procedimento anterior à Lei 13.465/2017, não havendo que se falar em omissão.

Além disso, no que se refere à aplicação do Decreto-Lei 70/1966, o acórdão recorrido cita, expressamente, precedente que afasta a sua incidência nos contratos específicos de alienação fiduciária (fl. 173).

Assim, deve-se ressaltar que "não se verifica ofensa aos artigos 11, 489 e 1.022 do CPC quando o Tribunal decide, de modo claro e fundamentado, as questões essenciais ao deslinde do feito. Ademais, não se deve confundir decisão contrária aos interesses da parte com negativa de prestação jurisdicional." (AgInt no AREsp n. 3.122.603/MT, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 30/6/2026, DJEN de 30/7/2026.)

III – Arts. 27, §§ 2º-A e 2º-B e 39 da Lei n. 9.514/1997, 34, 36, parágrafo único e 40 do Decreto-Lei n. 70/1966 e 550 do CPC

Quanto ao mérito da insurgência, verifica-se que a jurisprudência desta Corte se consolidou no sentido de que, antes da vigência da Lei 13.465/2017, não havia obrigatoriedade de intimação pessoal do devedor para os leilões extrajudiciais previstos na Lei 9.514/1997, o que atrai o óbice da Súmula 83 ao conhecimento do ponto.

Neste mesmo norte, a remissão feita pelo art. 39 da Lei 9.514/1997 ao DL 70/1966 não induz à sua automática aplicação ao regime da alienação fiduciária, dada a distinção fundamental entre os institutos, já que, enquanto na alienação fiduciária a propriedade, embora resolúvel, do imóvel é atribuída ao credor fiduciário, na hipoteca, diversamente, o devedor permanece como dono da coisa.

Documento eletrônico VDA59047670 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 13/08/2026 14:56:24
Código de Controle do Documento: 605f8e2d-8d93-42f5-9b57-f1f4e91541ac

Sobre o tema:

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. INTIMAÇÃO PESSOAL DO DEVEDOR. NULIDADE DOS LEILÕES. AGRAVOS CONHECIDO PARA DAR PROVIMENTO AOS RECURSOS ESPECIAIS, PARA REFORMAR O ACÓRDÃO RECORRIDO, AFASTAR A NULIDADE DOS LEILÕES EXTRAJUDICIAIS REALIZADOS E JULGAR IMPROCEDENTES AS DEMANDAS PROPOSTAS.

[...]

6. A jurisprudência consolidada do Superior Tribunal de Justiça estabelece que, antes da vigência da Lei 13.465/2017, não era obrigatória a intimação pessoal do devedor fiduciante acerca da data, horário e local dos leilões extrajudiciais, sendo suficiente a publicação de edital.

7. A remissão do art. 39 da Lei 9.514/1997 aos arts. 29 a 41 do Decreto-Lei 70/1966 opera na medida da compatibilidade, não havendo previsão expressa de intimação pessoal do devedor acerca da data dos leilões no regime originário da alienação fiduciária.

[...]

11. Agravos conhecido para dar provimento aos Recursos especiais, para reformar o acórdão recorrido, afastar a nulidade dos leilões extrajudiciais realizados e julgar improcedentes as demandas propostas.

(AREsp n. 2.106.067/PR, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 2/3/2026, DJEN de 11/3/2026, destaquei.)

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO ANULATÓRIA DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL (LEI 9.514/1997). INTIMAÇÃO PESSOAL DO DEVEDOR FIDUCIANTE QUANTO ÀS DATAS DOS LEILÕES. ALEGADA VIOLAÇÃO DOS ARTS. 39 DA LEI 9.514/1997 E 34 DO DECRETO-LEI 70/1966. DISTINÇÃO NORMATIVA ENTRE HIPOTECA E ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. LEI 13.465/2017 (§§ 2º-A E 2º-B DO ART. 27). AVALIAÇÃO DO IMÓVEL. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO.

[...]

3. A intimação pessoal do devedor fiduciante quanto às datas dos leilões extrajudiciais não se impõe no regime originário da alienação fiduciária de imóvel, pois, após a intimação para purgar a mora, a propriedade se consolida em nome do credor e o leilão incide sobre bem já pertencente ao fiduciário; a exigência de comunicação das datas é prevista apenas a partir da Lei 13.465/2017 (§ 2º-A do art. 27).

4. A remissão do art. 39 da Lei 9.514/1997 aos arts. 29 a 41 do Decreto-Lei 70/1966 opera na medida da compatibilidade. No âmbito do Decreto-Lei 70/1966, há previsão de notificação para purga da mora, mas não comando expresso de intimação da data dos leilões, sendo essa exigência construção jurisprudencial própria da execução hipotecária, em que o bem permanece no patrimônio do devedor. No caso, os leilões ocorreram em 2016, antes da vigência da Lei 13.465/2017, e não há etapa legal obrigatória de avaliação específica para a alienação extrajudicial prevista na Lei 9.514/1997. A moldura fática afasta a similitude necessária à caracterização de dissídio jurisprudencial específico.

[...]

Documento eletrônico VDA59047670 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 13/08/2026 14:56:24
Código de Controle do Documento: 605f8e2d-8d93-42f5-9b57-f1f4e91541ac

5. Recurso especial não provido.

(REsp n. 2.200.937/PR, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 9/12/2025, DJEN de 12/12/2025.)

IV – Art. 5º, LIV da Constituição Federal

Quanto à matéria constitucional invocada, não cabe a alegação de sua violação nesta sede, por não se encontrar no escopo do recurso especial (CF, art. 105).

Nesse sentido:

PROCESSO CIVIL. AMBIENTAL. DANOS MORAIS DECORRENTES DE DANOS AMBIENTAIS. IMPROCEDÊNCIA DO PEDIDO. NÃO CONHECIMENTO DO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL QUE NÃO ATACA OS FUNDAMENTOS DA DECISÃO RECORRIDA. AGRAVO INTERNO. DECISÃO MANTIDA. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. INEXISTÊNCIA DE VÍCIOS NA DECISÃO EMBARGADA.

[...]

V - Quanto à intenção de prequestionamento dos arts. 5º, 93, 105 e 225, c/c 170 da CRFB, é vedado a esta Corte, na via especial, apreciar eventual ofensa à matéria constitucional, ainda que para fins de prequestionamento, sob pena de usurpação da competência reservada ao Supremo Tribunal Federal. Precedentes: EDcl nos EDcl no AgRg no AREsp n. 575.787/DF, relator Ministro Antonio Saldanha Palheiro, Sexta Turma, julgado em 12/12/2017, DJe 19/12/2017; AgInt nos EDcl nos EDcl no REsp n. 1.677.316/SP, relatora Ministra Regina Helena Costa, Primeira Turma, julgado em 5/12/2017, DJe 14/12/2017; EDcl no AgInt no REsp n. 1.294.078/DF, relator Ministro Og Fernandes, Segunda Turma, julgado em 28/11/2017, DJe 5/12/2017.

[...]

VIII - Embargos de declaração rejeitados.

(EDcl no AgInt no AREsp n. 2.046.589/PR, relator Ministro Francisco Falcão, Segunda Turma, julgado em 19/9/2022, DJe de 21/9/2022, destaquei.)

V – Dissídio jurisprudencial

No que se refere à divergência pretoriana apontada, resta prejudicada a sua análise, tendo em vista o afastamento da mesma matéria, a título de violação de norma federal, por óbices sumulares.

A propósito:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO FISCAL. REDIRECIONAMENTO A SÓCIO. CERTIDÃO DO OFICIAL DE JUSTIÇA QUE INDICA A INEXISTÊNCIA DE ATIVIDADES DA EMPRESA NO LOCAL REGISTRADO. PRESUNÇÃO. SUPERAÇÃO. NECESSIDADE DE DILAÇÃO PROBATÓRIA. ALTERAÇÃO DO ENTENDIMENTO DO TRIBUNAL DE ORIGEM QUE EXIGE REEXAME DE

Documento eletrônico VDA59047670 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 13/08/2026 14:56:24
Código de Controle do Documento: 605f8e2d-8d93-42f5-9b57-f1f4e91541ac

FATOS E PROVAS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. DISSÍDIO PREJUDICADO. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

[...]

3. Porquanto aplicados óbices sumulares às mesmas teses no âmbito da análise da alínea a, fica prejudicado o conhecimento do dissídio jurisprudencial.

4. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp n. 3.094.517/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Segunda Turma, julgado em 1/7/2026, DJEN de 5/8/2026, destaquei.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. USUCAPIÃO. HIPOTECA. AQUISIÇÃO ORIGINÁRIA DA PROPRIEDADE. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULAS 282 E 356/STF E 211/STJ. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. ARTS. 489 E 1.022 DO CPC. ACÓRDÃO RECORRIDO FUNDAMENTADO. PRETENSÃO DE REDISCUSSÃO DO MÉRITO. USUCAPIÃO. EXTINÇÃO DOS GRAVAMES PRETÉRITOS. JURISPRUDÊNCIA CONSOLIDADA DO STJ. SÚMULA 83/STJ. NECESSIDADE DE REEXAME DO CONTEXTO FÁTICO-PROBATÓRIO. SÚMULA 7/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. AUSÊNCIA DE SIMILITUDE FÁTICA. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

[...]

7. A incidência dos óbices sumulares igualmente inviabiliza o conhecimento do recurso especial pela alínea "c" do permissivo constitucional, diante da ausência de similitude fática apta à demonstração do dissídio jurisprudencial.

8. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp n. 2.893.952/SC, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 30/6/2026, DJEN de 30/7/2026, destaquei.)

III - Conclusão

Ante o exposto, **conheço do agravo para conhecer em parte do recurso especial e negar-lhe provimento.**

Nos termos do § 11 do art. 85 do CPC, majoro, em 10% sobre o valor já arbitrado nas instâncias de origem, os honorários advocatícios em desfavor da parte ora recorrente ressalvada eventual concessão de gratuidade de justiça.

É o voto.

Documento eletrônico VDA59047670 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 13/08/2026 14:56:24
Código de Controle do Documento: 605f8e2d-8d93-42f5-9b57-f1f4e91541ac

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

REsp 2.259.829 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2026/0060905-0

Número de Origem:
50008084420234036126

Sessão Virtual de 08/09/2026 a 14/09/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	: ROBSON GUTIERRIS DA SILVA PASSOS
ADVOGADO	: SAMUEL MARUCCI - SP361322
RECORRIDO	: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADOS	: ANDRÉ LUIZ VIEIRA - SP241878
	LUZINETE MARIA ZANELLI ANDRIANI - SP108257

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 08/09/2026 a 14/09/2026, 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 o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 14 de setembro de 2026

Documento eletrônico VDA60022197 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 15/09/2026 00:42:50
Código de Controle do Documento: 5ec96fac-c471-4b39-ae4c-2e42a144242f