SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3229196 - SP (2026/0138844-9)

RELATOR	**:**	**MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE	:	EDILSON COSTA DE PAULO
ADVOGADOS	:	ELIEL SANTOS JACINTHO - RJ059663
		ELIEL SANTOS JACINTHO - SP383635
AGRAVADO	:	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADOS	:	MATEUS PEREIRA SOARES - RS060491
		ANDRÉ LUIZ VIEIRA - SP241878
		ROBERTA PATRIARCA MAGALHÃES - SP219114

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL. INTIMAÇÃO PARA PURGAÇÃO DA MORA. INTIMAÇÃO PARA LEILÕES. CIÊNCIA INEQUÍVOCA. PURGAÇÃO DA MORA APÓS CONSOLIDAÇÃO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial contra decisão que inadmitiu o recurso especial por incidência da Súmula n. 7 do STJ e pela conclusão de que a ciência inequívoca quanto às datas dos leilões afasta a nulidade por ausência de intimação pessoal, interposto contra acórdão do TRF3 em agravo interno na ação anulatória de execução extrajudicial.

2. A controvérsia versa sobre nulidade no procedimento de consolidação da propriedade fiduciária e nos leilões extrajudiciais, e sobre a possibilidade de purgação da mora após a consolidação.

3. A Corte de origem manteve a regularidade da intimação para purgação da mora, reconheceu ciência inequívoca dos leilões e afirmou a impossibilidade de purgar a mora após a consolidação, desprovendo o agravo interno.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

4. Há três questões em discussão: (i) saber se houve violação do art. 26, §§ 1º e 3º, da Lei n. 9.514/1997, por ausência de intimação pessoal válida para purgação da mora; (ii) saber se houve violação do art. 27, §§ 2º-A e 2º-B, da Lei n. 9.514/1997, por ausência de intimação prévia e pessoal das datas, horários e locais dos leilões e

Documento eletrônico VDA59643764 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 01/09/2026 16:22:54
Publicação no DJEN/CNJ de 03/09/2026. Código de Controle do Documento: a1ca43bb-06b9-4f4c-8cd7-a9e9223099d1

se a ciência inequívoca não suprime a formalidade; e (iii) saber se é possível a purgação da mora após a consolidação da propriedade fiduciária.

III. RAZÕES DE DECIDIR

5. Incide a Súmula n. 7 do STJ porque, na espécie, a pretensão de desconstituir a fé pública da certidão cartorária e de infirmar a conclusão sobre a intimação pessoal demandaria reexame do acervo fático-probatório, relativamente à constituição em mora e à autenticidade da certidão.

6. Incide a Súmula n. 7 do STJ porque, no caso concreto, a inversão da conclusão sobre a ciência inequívoca dos leilões e eventual prejuízo ao exercício do direito de preferência exigiria revolvimento do conteúdo fático-probatório, relativamente à comunicação dos leilões.

7. Não ocorreu a ofensa aos arts. 26, §§ 1º e 3º, da Lei n. 9.514/1997, pois houve intimação pessoal certificada pelo oficial registrador, dotada de fé pública, não elidida por prova inequívoca em sentido contrário.

8. Não se verifica a alegada violação dos arts. 27, §§ 2º-A e 2º-B, da Lei n. 9.514/1997, porque a ciência inequívoca do devedor acerca das datas dos leilões afasta a nulidade por irregularidade formal quando não demonstrado prejuízo.

9. Aplica-se o entendimento consolidado no Tema n. 1.288/STJ e no REsp n. 1.942.898/SP, segundo o qual, após a Lei n. 13.465/2017, não se admite a purgação da mora após a consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário, subsistindo apenas o direito de preferência do art. 27, § 2º-B, da Lei n. 9.514/1997.

IV. DISPOSITIVO E TESE

10. Agravo em recurso especial desprovido.

Tese de julgamento: "1. Incide a Súmula n. 7 do STJ quando o recurso demanda o reexame da conclusão sobre a intimação pessoal para constituição em mora e a fé pública da certidão cartorária. 2. Incide a Súmula n. 7 do STJ quando a pretensão recursal visa infirmar a ciência inequívoca do devedor acerca das datas dos leilões e o eventual prejuízo ao exercício do direito de preferência. 3. Aplica-se o Tema n. 1.288/STJ e o entendimento do REsp n. 1.942.898/SP: a purgação da mora não é admitida após a consolidação da propriedade fiduciária, subsistindo apenas o direito de preferência previsto no art. 27, § 2º-B, da Lei n. 9.514/1997".

Dispositivos relevantes citados: Lei n. 9.514/1997, arts. 26, §§ 1º e 3º, e 27, §§ 2º-A e 2º-B; CF, art. 105, III, *a*; CPC, art. 85, § 11.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmula n. 7; STJ, AREsp n. 2.656.244/ES, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 9/3/2026; STJ, REsp n. 2.224.548/CE, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 27/10/2025; STJ, AgInt no REsp n. 2.168.410/RJ, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 24/3/2025; STJ, REsp n. 1.942.898/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Segunda Seção, julgados em 23/8/2023; STJ, REsp n. 2.007.941/MG, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 14/2/2023.

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

Documento eletrônico VDA59643764 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 01/09/2026 16:22:54
Publicação no DJEN/CNJ de 03/09/2026. Código de Controle do Documento: a1ca43bb-06b9-4f4c-8cd7-a9e9223099d1

Sessão Virtual de 25/08/2026 a 31/08/2026, por unanimidade, 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 o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 31 de agosto de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator

Documento eletrônico VDA59643764 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 01/09/2026 16:22:54
Publicação no DJEN/CNJ de 03/09/2026. Código de Controle do Documento: a1ca43bb-06b9-4f4c-8cd7-a9e9223099d1

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3229196 - SP (2026/0138844-9)

RELATOR	**:**	**MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE	:	EDILSON COSTA DE PAULO
ADVOGADOS	:	ELIEL SANTOS JACINTHO - RJ059663
		ELIEL SANTOS JACINTHO - SP383635
AGRAVADO	:	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADOS	:	MATEUS PEREIRA SOARES - RS060491
		ANDRÉ LUIZ VIEIRA - SP241878
		ROBERTA PATRIARCA MAGALHÃES - SP219114

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL. INTIMAÇÃO PARA PURGAÇÃO DA MORA. INTIMAÇÃO PARA LEILÕES. CIÊNCIA INEQUÍVOCA. PURGAÇÃO DA MORA APÓS CONSOLIDAÇÃO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial contra decisão que inadmitiu o recurso especial por incidência da Súmula n. 7 do STJ e pela conclusão de que a ciência inequívoca quanto às datas dos leilões afasta a nulidade por ausência de intimação pessoal, interposto contra acórdão do TRF3 em agravo interno na ação anulatória de execução extrajudicial.

2. A controvérsia versa sobre nulidade no procedimento de consolidação da propriedade fiduciária e nos leilões extrajudiciais, e sobre a possibilidade de purgação da mora após a consolidação.

3. A Corte de origem manteve a regularidade da intimação para purgação da mora, reconheceu ciência inequívoca dos leilões e afirmou a impossibilidade de purgar a mora após a consolidação, desprovendo o agravo interno.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

4. Há três questões em discussão: (i) saber se houve violação do art. 26, §§ 1º e 3º, da Lei n. 9.514/1997, por ausência de intimação pessoal válida para purgação da mora; (ii) saber se houve violação do art. 27, §§ 2º-A e 2º-B, da Lei n. 9.514/1997, por ausência de intimação prévia e pessoal das datas, horários e locais dos leilões e

Documento eletrônico VDA58828828 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 05/08/2026 11:55:06
Código de Controle do Documento: 054b4284-05b3-46ba-b28b-36c115e6606d

se a ciência inequívoca não suprime a formalidade; e (iii) saber se é possível a purgação da mora após a consolidação da propriedade fiduciária.

III. RAZÕES DE DECIDIR

5. Incide a Súmula n. 7 do STJ porque, na espécie, a pretensão de desconstituir a fé pública da certidão cartorária e de infirmar a conclusão sobre a intimação pessoal demandaria reexame do acervo fático-probatório, relativamente à constituição em mora e à autenticidade da certidão.

6. Incide a Súmula n. 7 do STJ porque, no caso concreto, a inversão da conclusão sobre a ciência inequívoca dos leilões e eventual prejuízo ao exercício do direito de preferência exigiria revolvimento do conteúdo fático-probatório, relativamente à comunicação dos leilões.

7. Não ocorreu a ofensa aos arts. 26, §§ 1º e 3º, da Lei n. 9.514/1997, pois houve intimação pessoal certificada pelo oficial registrador, dotada de fé pública, não elidida por prova inequívoca em sentido contrário.

8. Não se verifica a alegada violação dos arts. 27, §§ 2º-A e 2º-B, da Lei n. 9.514/1997, porque a ciência inequívoca do devedor acerca das datas dos leilões afasta a nulidade por irregularidade formal quando não demonstrado prejuízo.

9. Aplica-se o entendimento consolidado no Tema n. 1.288/STJ e no REsp n. 1.942.898/SP, segundo o qual, após a Lei n. 13.465/2017, não se admite a purgação da mora após a consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário, subsistindo apenas o direito de preferência do art. 27, § 2º-B, da Lei n. 9.514/1997.

IV. DISPOSITIVO E TESE

10. Agravo em recurso especial desprovido.

Tese de julgamento: "1. Incide a Súmula n. 7 do STJ quando o recurso demanda o reexame da conclusão sobre a intimação pessoal para constituição em mora e a fé pública da certidão cartorária. 2. Incide a Súmula n. 7 do STJ quando a pretensão recursal visa infirmar a ciência inequívoca do devedor acerca das datas dos leilões e o eventual prejuízo ao exercício do direito de preferência. 3. Aplica-se o Tema n. 1.288/STJ e o entendimento do REsp n. 1.942.898/SP: a purgação da mora não é admitida após a consolidação da propriedade fiduciária, subsistindo apenas o direito de preferência previsto no art. 27, § 2º-B, da Lei n. 9.514/1997".

Dispositivos relevantes citados: Lei n. 9.514/1997, arts. 26, §§ 1º e 3º, e 27, §§ 2º-A e 2º-B; CF, art. 105, III, *a*; CPC, art. 85, § 11.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmula n. 7; STJ, AREsp n. 2.656.244/ES, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 9/3/2026; STJ, REsp n. 2.224.548/CE, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 27/10/2025; STJ, AgInt no REsp n. 2.168.410/RJ, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 24/3/2025; STJ, REsp n. 1.942.898/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Segunda Seção, julgados em 23/8/2023; STJ, REsp n. 2.007.941/MG, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 14/2/2023.

RELATÓRIO

Documento eletrônico VDA58828828 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 05/08/2026 11:55:06
Código de Controle do Documento: 054b4284-05b3-46ba-b28b-36c115e6606d

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por EDILSON COSTA DE PAULO contra a decisão que inadmitiu o recurso especial, por óbices consistentes na incidência da Súmula n. 7 do STJ quanto às alegações de irregularidade das intimações para purgação da mora e para os leilões e à pretensão de desconstituir a fé pública das certidões cartorárias, e pela conclusão de que a ciência inequívoca do devedor acerca das datas dos leilões afasta a nulidade por ausência de intimação pessoal.

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

Na contraminuta, a parte agravada aduz que o agravo não impugnou especificamente todos os fundamentos da decisão de inadmissão, incidindo a Súmula n. 182 do STJ; sustenta, ainda, o óbice da Súmula n. 7 do STJ e a consonância do acórdão recorrido com a jurisprudência do STJ.

O recurso especial foi interposto com fundamento no art. 105, III, *a*, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal Regional Federal da 3ª Região em agravo interno nos autos de ação anulatória de execução extrajudicial.

O julgado foi assim ementado (fls. 554-555):

> DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL. REGULARIDADE DA NOTIFICAÇÃO PARA PURGAÇÃO DA MORA. FÉ PÚBLICA DA CERTIDÃO CARTORÁRIA. CIÊNCIA INEQUÍVOCA DOS LEILÕES. PURGAÇÃO DA MORA APÓS CONSOLIDAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. RECURSO DESPROVIDO.
> I. Caso em exame
> Agravo interno contra decisão que indeferiu pedido de anulação da consolidação da propriedade e suspensão dos leilões extrajudiciais referentes ao contrato de mútuo habitacional firmado em 13/03/2020 com a Caixa Econômica Federal, sob o regime do Sistema Financeiro de Habitação. O inadimplemento contratual ensejou a consolidação da propriedade em favor da credora fiduciária, registrada em 30/05/2022.
> II. Questão em discussão A controvérsia reside em verificar: (i) se houve irregularidade no procedimento de execução extrajudicial, especialmente quanto à intimação do devedor fiduciante para purgação da mora; e (ii) se é juridicamente

Documento eletrônico VDA58828828 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 05/08/2026 11:55:06
Código de Controle do Documento: 054b4284-05b3-46ba-b28b-36c115e6606d

possível a purgação da mora após a consolidação da propriedade em nome da credora fiduciária.
III. Razões de decidir Procedimento de execução extrajudicial com documentos que comprovam as diligências de notificação: a primeira tentativa, em 21/01/2022, não se aperfeiçoou; a segunda, em 27/01/2022, foi recusada na portaria; por fim, o Oficial de Registro de Imóveis certificou a entrega pessoal da intimação ao devedor fiduciante em 10/02/2022, com assinatura semelhante à constante do RG.
O cartório, devidamente oficiado, confirmou a intimação e anexou certidão subscrita pelo devedor. A alegação de falsidade da assinatura não encontra amparo em prova idônea, prevalecendo a presunção de veracidade do documento público, dotado de fé pública, que somente pode ser elidida por prova inequívoca em sentido contrário.
A jurisprudência é firme no sentido de que a mera negativa de assinatura não é suficiente para invalidar a certidão cartorária, sendo necessário requerimento de dilação probatória e comprovação efetiva de falsidade.
Ainda que alegada ausência de notificação para os leilões designados para 02/08/2022 e 17/08/2022, verifica-se que a ação originária foi ajuizada em 01/08/2022, evidenciando ciência inequívoca da parte devedora acerca das hastas públicas e da possibilidade de exercício do direito de preferência.
A jurisprudência consolidada do TRF3 reconhece que a ciência inequívoca supre eventual irregularidade formal da intimação para leilão, desde que não haja prejuízo ao exercício do direito de preferência.
Com o advento da Lei nº 13.465/2017, que alterou a Lei nº 9.514/1997, a purgação da mora é admitida apenas até a consolidação da propriedade em favor do credor fiduciário (art. 26, §§ 1º e 3º, e art. 27, § 2º-B). Após esse marco, subsiste exclusivamente o direito de preferência para aquisição do imóvel.
Considerando que o contrato foi firmado em 13/03/2020 e a consolidação ocorreu em 30/05/2022, ambos após a vigência da Lei nº 13.465/2017, inaplicável a regra anterior que admitia a purgação da mora até a assinatura do auto de arrematação.
IV. Dispositivo e tese Agravo interno desprovido.
Tese de julgamento: "1. A certidão de intimação emitida por oficial de registro de imóveis goza de fé pública e presume-se verdadeira, salvo prova inequívoca em contrário. 2. A ciência inequívoca do devedor quanto às datas e locais dos leilões supre eventual irregularidade formal de notificação. 3. A purgação da mora em contratos de alienação fiduciária de imóveis é admitida apenas até a consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário, assegurando-se, após esse ato, apenas o direito de preferência para aquisição do imóvel ."
Dispositivos relevantes citados: Lei nº 9.514/1997, arts. 26 e 27, §§ 2º-A e 2º-B; Lei nº 13.465/2017; Decreto-Lei nº 70/1966, art. 34.
Jurisprudência relevante citada:
TRF3, AC 0011406-07.2015.4.03.6100, 1ª Turma, Rel. Des. Fed. Wilson Zauhy, j. 08/03/2022; TRF3, AI 5013942-28.2021.4.03.0000, 2ª Turma, Rel. Des. Fed. Peixoto Jr., j. 01/02/2023; TRF3, AI 5029134-59.2023.4.03.0000, 2ª Turma, Rel. Des. Fed. Renata Andrade Lotufo, j. 07/03/2024; STJ, REsp 2.007.941/MG, Rel. Min. Nancy Andrighi, 3ª Turma, j. 14/02/2023.

Não foram opostos embargos de declaração.

No recurso especial, a parte aponta violação dos seguintes artigos:

Documento eletrônico VDA58828828 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 05/08/2026 11:55:06
Código de Controle do Documento: 054b4284-05b3-46ba-b28b-36c115e6606d

a) 26, §§ 1º e 3º, da Lei n. 9.514/1997, porque teria faltado intimação pessoal válida para purgação da mora e a certidão cartorária não poderia prevalecer sem prova robusta, sendo necessário reconhecer a nulidade do procedimento;

b) 27, §§ 2º-A e 2º-B, da Lei n. 9.514/1997, já que a ciência inequívoca não supriria a ausência de intimação prévia e pessoal das datas, horários e locais dos leilões, e se deveria assegurar o exercício do direito de preferência;

Requer o provimento do recurso para que se reforme o acórdão recorrido e se anule o procedimento de execução extrajudicial, com o restabelecimento do contrato e autorização de purgação da mora; requer ainda a concessão de efeito suspensivo ao recurso para impedir a consolidação definitiva e/ou atos de leilão.

Contrarrazões às fls. 611-613.

É o relatório.

VOTO

A irresignação não merece prosperar.

A controvérsia consiste em definir se houve nulidade no procedimento de consolidação da propriedade fiduciária e nos leilões extrajudiciais, bem como se seria possível a purgação da mora após a consolidação da propriedade em favor do credor fiduciário.

I - Intimação para purgação da mora

Não procede a alegação de violação do art. 26, §§ 1º e 3º, da Lei n. 9.514/1997.

A constituição em mora do devedor fiduciante exige sua intimação pessoal, a requerimento do fiduciário, pelo oficial do competente Registro de Imóveis, para satisfação das parcelas vencidas e demais encargos no prazo legal.

Documento eletrônico VDA58828828 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 05/08/2026 11:55:06
Código de Controle do Documento: 054b4284-05b3-46ba-b28b-36c115e6606d

No caso, o Tribunal de origem afirmou expressamente que a intimação pessoal foi realizada em 10/2/2022, com certidão positiva do Oficial de Registro de Imóveis e assinatura semelhante à constante do documento de identidade do devedor.

Também registrou que o cartório foi oficiado e confirmou a intimação, juntando aos autos a respectiva certidão.

A certidão emitida por oficial de registro possui presunção de veracidade e fé pública. A simples negativa de assinatura, desacompanhada de prova idônea de falsidade, não é suficiente para desconstituir o ato.

Conforme assentado pela origem, não havia elemento concreto de fraude apto a infirmar a fé pública da certidão cartorária.

A revisão dessa conclusão exigiria reexame do conjunto fático-probatório dos autos, inclusive da certidão, da assinatura, das diligências cartorárias e da suficiência da impugnação apresentada pelo devedor, providência vedada pela Súmula n. 7/STJ.

Nesse ponto, portanto, o acórdão recorrido deve ser mantido.

II - Intimação para os leilões e ciência inequívoca

Também não prospera a alegação de violação do art. 27, §§ 2º-A e 2º-B, da Lei n. 9.514/1997.

É certo que, após a Lei n. 13.465/2017, tornou-se necessária a comunicação do devedor fiduciante acerca das datas, horários e locais dos leilões, em razão do direito de preferência previsto no art. 27, § 2º-B, da Lei n. 9.514/1997.

A jurisprudência do STJ reconhece que a intimação para purgação da mora não se confunde com a ciência específica das datas e locais dos leilões, destinada a viabilizar o exercício do direito de preferência.

Documento eletrônico VDA58828828 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 05/08/2026 11:55:06
Código de Controle do Documento: 054b4284-05b3-46ba-b28b-36c115e6606d

A propósito: AREsp n. 2.656.244/ES, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 9/3/2026, DJEN de 12/3/2026 e REsp n. 2.224.548/CE, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 27/10/2025, DJEN de 30/10/2025.

Contudo, a jurisprudência desta Corte também admite que não se decrete a nulidade do leilão por ausência ou irregularidade formal da intimação quando demonstrada a ciência inequívoca do devedor quanto à realização das hastas, podendo-se afastar a nulidade, ressalvada a necessidade de exame do quadro fático fixado na origem.

Nesse sentido: AgInt no REsp n. 2.168.410/RJ, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 24/3/2025, DJEN de 27/3/2025.

No caso, o Tribunal de origem assentou que a ação anulatória foi ajuizada em 1º/8/2022, antes da realização dos leilões designados para 2/8/2022 e 17/8/2022, circunstância que evidenciaria ciência inequívoca do devedor acerca das hastas públicas e tempo suficiente para o exercício do direito de preferência até o segundo leilão.

Alterar essa conclusão para afirmar inexistência de ciência inequívoca ou prejuízo concreto ao exercício do direito de preferência demandaria reexame do acervo fático-probatório, o que não se admite em recurso especial.

Desse modo, também nesse ponto, o acórdão recorrido deve ser mantido.

III - Purgação da mora após a consolidação da propriedade

Não há direito à purgação da mora após a consolidação da propriedade fiduciária.

O contrato foi celebrado em 13/3/2020 e a consolidação da propriedade ocorreu em 30/5/2022, ambos os marcos posteriores à vigência da Lei n. 13.465/2017.

Documento eletrônico VDA58828828 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 05/08/2026 11:55:06
Código de Controle do Documento: 054b4284-05b3-46ba-b28b-36c115e6606d

A Segunda Seção do STJ, no julgamento do REsp n. 1.942.898/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Segunda Seção, julgado em 23/8/2023, DJe de 13/9/2023, firmou entendimento no sentido de que, com a redação conferida pela Lei n. 13.465/2017 à Lei n. 9.514/1997, não se admite a purgação da mora após a consolidação da propriedade em favor do credor fiduciário, assegurando-se ao devedor fiduciante apenas o exercício do direito de preferência.

Essa orientação foi posteriormente consolidada no Tema n. 1.288/STJ, no qual se fixou que, a partir da entrada em vigor da Lei n. 13.465/2017, nas situações em que a propriedade já foi consolidada e a mora não foi purgada, é assegurado ao devedor fiduciante tão somente o exercício do direito de preferência previsto no art. 27, § 2º-B, da Lei n. 9.514/1997.

Assim, correta a conclusão do acórdão recorrido quanto à impossibilidade de restabelecimento do contrato para purgação da mora após a consolidação da propriedade.

IV - Conclusão

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

Nos termos do art. 85, § 11, do CPC, majoro em 2% os honorários advocatícios fixados na origem, observada eventual concessão de gratuidade de justiça.

É o voto.

Documento eletrônico VDA58828828 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 05/08/2026 11:55:06
Código de Controle do Documento: 054b4284-05b3-46ba-b28b-36c115e6606d

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AREsp 3.229.196 / SP

Número Registro: 2026/0138844-9 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
50092015520224036105 50218641820224030000

Sessão Virtual de 25/08/2026 a 31/08/2026

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

AGRAVANTE	: EDILSON COSTA DE PAULO
ADVOGADOS	: ELIEL SANTOS JACINTHO - RJ059663
	ELIEL SANTOS JACINTHO - SP383635
AGRAVADO	: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADOS	: MATEUS PEREIRA SOARES - RS060491
	ROBERTA PATRIARCA MAGALHÃES - SP219114
	ANDRÉ LUIZ VIEIRA - SP241878

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

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 25/08/2026 a 31/08/2026, 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 o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Documento eletrônico VDA59618517 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 01/09/2026 02:29:31
Código de Controle do Documento: fdd9ef09-e736-490d-b0da-c78bcb40c592

Brasília, 31 de agosto de 2026

Documento eletrônico VDA59618517 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 01/09/2026 02:29:31
Código de Controle do Documento: fdd9ef09-e736-490d-b0da-c78bcb40c592