



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2154389 - SC(2024/0238078-1)

RELATORA : MINISTRA DANIELA TEIXEIRA
RECORRENTE : CAROLINA BARBOSA DA SILVA
ADVOGADO : ORLANDO ANZOATEGUI JUNIOR - PR020705
RECORRIDO : BANCO INTERMEDIUM SA
ADVOGADO : WILLIAM CARMONA MAYA - SC039822

DECISÃO

Trata-se de Recurso Especial interposto por CAROLINA BARBOSA DA SILVA, com fundamento no art. 105, inciso III, alínea "c", da Constituição Federal, contra o acórdão do TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SANTA CATARINA, assim ementado (e-STJ, fls. 577):

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. ANULATÓRIA. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA. RECLAMO DA AUTORA. PUGNADA DESCONSTITUIÇÃO DA SENTENÇA, DECLARAÇÃO DE NULIDADE DOS LEILÕES EXTRAJUDICIAIS OU, SUBSIDIARIAMENTE, A REDUÇÃO DOS HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS FIXADOS. TESES ARTICULADAS QUE SE REFEREM AO PREÇO VIL E À AUSÊNCIA DE INTIMAÇÃO PARA A PURGAÇÃO DA MORA E PARA AS PRAÇAS. 1-DISPOSIÇÕES REFERENTES AO ART. 27, §4º, DA LEI N. 9.514/1997 CUMPRIDAS A RIGOR. TENTATIVAS DE INTIMAÇÃO NO ENDEREÇO DECLARADO NO CONTRATO, BEM COMO NO ENDEREÇO DO IMÓVEL, ANTES DA PUBLICAÇÃO DOS EDITAIS, TANTO NA FASE DE PURGAÇÃO DE MORA, QUANTO PARA OS LEILÕES. [...] RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO.

Opostos embargos de declaração, foram rejeitados.

Segundo a parte recorrente, o recurso preenche os requisitos necessários ao conhecimento e provimento.

Intimada nos termos do art. 1.030 do Código de Processo Civil, a parte recorrida apresentou contrarrazões afirmando a inexistência de requisitos ou elementos aptos a promover a alteração do julgado impugnado.

O Ministério Público Federal não se manifestou.

O recurso foi admitido pela Vice-Presidência do Tribunal de origem.

É o relatório.

DECIDO.

O recurso especial é tempestivo e cabível, pois interposto em face de decisão que negou provimento ao recurso de apelação interposto na origem (art. 105, III, "c", da Constituição Federal).

De saída, no que tange à alegação de afronta aos artigos 1.022 e 489 do Código de Processo Civil, a ofensa ao art. 1.022, II, do Código de Processo Civil se caracteriza quando o órgão julgador, provocado por meio de embargos de declaração, deixa de suprir omissão sobre ponto relevante da controvérsia, cuja análise é indispensável à adequada prestação jurisdicional.

Certo é que "Afasta-se a ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015, pois não se constata omissão, obscuridade ou contradição nos acórdãos recorridos capazes de torná-los nulos. O colegiado originário apreciou a demanda de forma clara e precisa, deixando bem delineados os fundamentos dos julgados." (AgInt no AREsp n. 2.441.987/DF, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 17/2/2025, DJE de 20/2/2025.)

Efetivamente, compulsados os autos, colhe-se que a Corte de origem analisou e rebateu os argumentos levantados, sendo certo que a ausência de menção a um ou outro argumento invocado pela defesa não macula o comando decisório se, bem fundamentado, apresenta razões capazes de se sustentar por si.

Portanto, constatada a pronúncia expressa e suficiente acerca dos temas indicados como omissos, a questão do direito aplicado é matéria relativa ao mérito recursal, não se podendo cogitar, no presente feito, em prestação jurisdicional defeituosa.

No presente processo, a parte afirma, em suma, que não foi intimada pessoalmente sobre a data, hora e local dos leilões extrajudiciais realizados em 30/06/2020 e 02/07/2020, em violação ao art. 27, §2º-A da Lei 9.514/1997.

O acórdão recorrido entendeu que as disposições referentes ao art. 27, §4º, da Lei n. 9.514/1997 foram cumpridas a rigor, considerando suficientes as tentativas de intimação no endereço declarado no contrato, no endereço do imóvel, bem como as notificações por e-mail, telegrama e publicação em jornal de grande circulação.

Ocorre, contudo, que tal entendimento diverge da orientação jurisprudencial consolidada nesta Corte Superior.

Inicialmente, é fundamental estabelecer o marco temporal aplicável ao caso concreto.

O contrato foi firmado em 20/03/2019, conforme documentos dos autos, portanto APÓS a entrada em vigor da Lei 13.465/2017 (vigência em 12/07/2017), que introduziu o §2º-A ao art. 27 da Lei 9.514/1997.

Como bem esclarecido por esta Corte Superior:

"A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é no sentido de que, no âmbito do procedimento de leilão extrajudicial previsto na Lei 9.514/1997, até a entrada em vigor da Lei 13.465/2017, em 12/07/2017, não era necessária a intimação do devedor fiduciante da data da realização do leilão extrajudicial. Todavia, a partir da Lei 13.465/2017, por expressa determinação legal, passou a ser necessária a intimação pessoal do devedor acerca da data da realização do leilão, ainda que tenha sido previamente intimado para purgação da mora. Dessa forma, a ausência de notificação pessoal do devedor fiduciante, ou por edital, na impossibilidade da notificação pessoal, torna o leilão extrajudicial nulo por vício insanável."

(REsp n. 2.233.131/ES, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 1/12/2025, DJEN de 9/12/2025.)

Portanto, por se tratar de contrato firmado em 2019, aplica-se integralmente a exigência de intimação pessoal do devedor fiduciante sobre a data, hora e local dos leilões extrajudiciais.

A jurisprudência desta Corte é pacífica e reiterada no sentido da obrigatoriedade de intimação pessoal do devedor fiduciante acerca da realização do leilão extrajudicial:

"A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é firme no tocante à necessidade de intimação pessoal do devedor acerca da data da realização do leilão extrajudicial, entendimento que se aplica aos contratos regidos pela Lei nº 9.514/1997. Precedentes."

(REsp n. 2.224.548/CE, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 27/10/2025, DJEN de 30/10/2025.)

No mesmo sentido:

"A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça se encontra consolidada no sentido da necessidade de intimação pessoal do devedor acerca da data da realização do leilão extrajudicial, entendimento que se aplica aos contratos regidos pela Lei nº 9.514/1997"

(AgInt no AREsp 1.678.642/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, DJe de 09/03/2021; AgInt no AREsp n. 1.876.057/CE, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 17/10/2023, DJe de

A notificação por edital, na alienação fiduciária de imóvel, somente é válida quando esgotadas todas as possibilidades de localização do devedor para intimação pessoal:

"A intimação por edital para fins de purgação da mora no procedimento de alienação fiduciária de coisa imóvel pressupõe o esgotamento de todas as possibilidades de localização do devedor. [...] No contrato de alienação fiduciária de bem imóvel, regido pela Lei 9.514/97, é necessária a intimação pessoal do devedor acerca da data da realização do leilão extrajudicial, ainda que tenha sido previamente intimado para purgação da mora."

(AgInt no AREsp: 2.276.046/RJ, Relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, Data de Julgamento: 19/06/2023, T3 - TERCEIRA TURMA)

"A Lei nº 9.514/1997 exige que a intimação do devedor fiduciante seja realizada prioritariamente de forma pessoal, por hora certa em caso de suspeita de ocultação, e apenas em último caso por edital, quando o devedor estiver em local ignorado, incerto ou inacessível. [...] A jurisprudência do STJ é pacífica no sentido de que a notificação por edital somente é válida quando esgotadas as possibilidades de intimação pessoal."

(AREsp n. 2.855.510/GO, relatora Ministra Daniela Teixeira, Terceira Turma, julgado em 10/11/2025, DJEN de 13/11/2025.)

No presente caso, dos elementos constantes dos autos e conforme alegado pela própria recorrente desde a inicial, não houve intimação pessoal sobre a data, hora e local dos leilões extrajudiciais realizados em 30/06/2020 e 02/07/2020.

A recorrente alega expressamente que tomou conhecimento dos leilões apenas por terceiros, não tendo sido notificada pessoalmente conforme exige o art. 27, §2º-A da Lei 9.514/1997.

Embora o banco recorrido tenha realizado tentativas de intimação por correio, e-mail e telegrama, não comprovou a efetiva intimação pessoal da devedora fiduciante sobre a realização dos leilões.

O simples envio de correspondências ou a publicação de editais não supre a exigência legal de intimação pessoal, especialmente em se tratando de contrato firmado após a Lei 13.465/2017, que expressamente introduziu tal requisito.

Como bem destacado pela jurisprudência:

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

(AREsp 2.860.665/RO, relator Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 14/04/2025, DJEN 23/04/2025.)

No caso dos autos, não há demonstração de ciência inequívoca da recorrente sobre os leilões. Ao contrário, a recorrente afirma categoricamente que não foi intimada e que apenas tomou conhecimento por terceiros, o que evidencia a ausência de notificação pessoal válida.

Ademais, o acórdão recorrido está em dissonância com a jurisprudência consolidada desta Corte Superior, atraindo a incidência da alínea "c" do permissivo constitucional.

O Tribunal de origem entendeu serem suficientes as tentativas de intimação por correio, e-mail e telegrama, dispensando a intimação pessoal efetiva. Já os precedentes desta Corte exigem a intimação pessoal do devedor sobre a realização do leilão, admitindo-se a notificação por edital apenas quando esgotadas todas as possibilidades de localização pessoal.

Diante da ausência de intimação pessoal da devedora fiduciante sobre a data, hora e local dos leilões extrajudiciais, e considerando-se que o contrato foi firmado após a vigência da Lei 13.465/2017, que introduziu expressamente tal exigência, os leilões realizados em 30/06/2020 e 02/07/2020 são nulos por vício insanável.

A nulidade dos leilões não impede a consolidação da propriedade já efetivada, mas impõe a realização de novos leilões, precedidos da devida intimação pessoal da devedora fiduciante, nos termos do art. 27, §2º-A da Lei 9.514/1997.

Ante o exposto, com fundamento no art. 932, V, "a", do CPC, conheço do recurso especial e lhe dou provimento, para:

a) declarar a nulidade dos leilões extrajudiciais realizados em 30/06/2020 e 02/07/2020, bem como de todos os atos subsequentes decorrentes de tais leilões;

b) determinar, mantida a consolidação da propriedade em favor do credor fiduciário, a realização de novos leilões extrajudiciais, precedidos da

intimação pessoal da devedora fiduciante CAROLINA BARBOSA DA SILVA sobre a data, hora e local de sua realização, nos termos do art. 27, §2º-A da Lei 9.514/1997;

c) inverter os ônus sucumbenciais.

Brasília, 19 de fevereiro de 2026.

Ministra Daniela Teixeira
Relatora