SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1933928 - RS(2021/0117937-3)

RELATOR	**:**	**MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
RECORRENTE	:	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADO	:	ROCHELLE REVEILLEAU RODRIGUES - RS056814
RECORRIDO	:	RONALDO NOBREGA
RECORRIDO	:	SILVANA TIMOTEO NOBREGA
ADVOGADOS	:	RAQUEL LAURIANO RODRIGUES FINK - PR033318
		JEFERSON PAULO FINK - PR043053

EMENTA

CIVIL. RECURSO ESPECIAL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL. DEVOLUÇÃO DE EXCEDENTE APÓS LEILÕES NEGATIVOS. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto contra acórdão do Tribunal Regional Federal da 4ª Região em apelação cível que manteve a sentença.
2. A controvérsia diz respeito a ação ordinária de cobrança que buscou a devolução do excedente entre o produto da venda do imóvel e o saldo devedor, com fundamento no art. 27, § 4º, da Lei n. 9.514/1997. O valor da causa foi fixado em R$ 90.000,00.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou procedente o pedido, determinando a entrega do excedente após a dedução do saldo devedor e das despesas e encargos dos §§ 2º e 3º, aplicando o § 4º do art. 27 da Lei n. 9.514/1997.
4. A Corte de origem manteve a sentença, afirmando a aplicação do art. 27, § 4º, da Lei n. 9.514/1997 à venda direta posterior à consolidação da propriedade, por maioria.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. A questão em discussão consiste em saber se a frustração dos dois leilões extingue a dívida e exonera o credor da obrigação de devolver o excedente, nos termos do art. 27, § 5º, da Lei n. 9.514/1997, afastando a aplicação do § 4º em venda direta posterior.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Incide a interpretação do art. 27, § 5º, da Lei n. 9.514/1997: frustrado o segundo leilão, a dívida se extingue compulsoriamente, as partes são exoneradas das obrigações e não há devolução do excedente do § 4º, ainda que haja venda direta posterior.

Documento eletrônico VDA55100510 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 17/03/2026 15:43:35
Publicação no DJEN/CNJ de 19/03/2026. Código de Controle do Documento: 76c335a5-fa54-4596-88af-8a0a5f0ce1a6

IV. DISPOSITIVO E TESE

7. Recurso especial provido.

Tese de julgamento: "1. Frustrado o segundo leilão do imóvel objeto de alienação fiduciária, incide o art. 27, § 5º, da Lei n. 9.514/1997, com extinção compulsória da dívida e exoneração do credor da obrigação de devolver o excedente prevista no § 4º. 2. Em inadimplemento de contrato com garantia fiduciária devidamente registrado, prevalece a Lei n. 9.514/1997 como legislação específica, afastando a aplicação do Código de Defesa do Consumidor".

Dispositivos relevantes citados: Lei n. 9.514/1997, arts. 26, 27, §§ 4º e 5º.

Jurisprudência relevante citada: STJ, REsp n. 1.654.112/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 23/10/2018; STJ, AgInt no AgInt no REsp n. 1.861.293/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 7/12/2020; STJ, AgInt nos EDcl no AgInt no REsp n. 1.523.934/RS, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 28/9/2020; STJ, AgInt no AREsp n. 2.542.839/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 13/5/2024; STJ, REsp n. 1.891.498/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Segunda Seção, julgado em 26/10/2022.

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 10/03/2026 a 16/03/2026, por unanimidade, conhecer do recurso e lhe dar provimento, 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, 17 de março de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha

Relator

Documento eletrônico VDA55100510 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 17/03/2026 15:43:35
Publicação no DJEN/CNJ de 19/03/2026. Código de Controle do Documento: 76c335a5-fa54-4596-88af-8a0a5f0ce1a6

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1933928 - RS(2021/0117937-3)

RELATOR	**:**	**MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
RECORRENTE	:	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADO	:	ROCHELLE REVEILLEAU RODRIGUES - RS056814
RECORRIDO	:	RONALDO NOBREGA
RECORRIDO	:	SILVANA TIMOTEO NOBREGA
ADVOGADOS	:	RAQUEL LAURIANO RODRIGUES FINK - PR033318
		JEFERSON PAULO FINK - PR043053

EMENTA

CIVIL. RECURSO ESPECIAL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL. DEVOLUÇÃO DE EXCEDENTE APÓS LEILÕES NEGATIVOS. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto contra acórdão do Tribunal Regional Federal da 4ª Região em apelação cível que manteve a sentença.
2. A controvérsia diz respeito a ação ordinária de cobrança que buscou a devolução do excedente entre o produto da venda do imóvel e o saldo devedor, com fundamento no art. 27, § 4º, da Lei n. 9.514/1997. O valor da causa foi fixado em R$ 90.000,00.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou procedente o pedido, determinando a entrega do excedente após a dedução do saldo devedor e das despesas e encargos dos §§ 2º e 3º, aplicando o § 4º do art. 27 da Lei n. 9.514/1997.
4. A Corte de origem manteve a sentença, afirmando a aplicação do art. 27, § 4º, da Lei n. 9.514/1997 à venda direta posterior à consolidação da propriedade, por maioria.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. A questão em discussão consiste em saber se a frustração dos dois leilões extingue a dívida e exonera o credor da obrigação de devolver o excedente, nos termos do art. 27, § 5º, da Lei n. 9.514/1997, afastando a aplicação do § 4º em venda direta posterior.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Incide a interpretação do art. 27, § 5º, da Lei n. 9.514/1997: frustrado o segundo leilão, a dívida se extingue compulsoriamente, as partes são exoneradas das obrigações e não há devolução do excedente do § 4º, ainda que haja venda direta posterior.

Documento eletrônico VDA54764263 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 06/03/2026 14:30:06
Código de Controle do Documento: 9b1ec995-139d-434b-86ca-bf0c5cbe9cf6

IV. DISPOSITIVO E TESE

7. Recurso especial provido.

Tese de julgamento: "1. Frustrado o segundo leilão do imóvel objeto de alienação fiduciária, incide o art. 27, § 5º, da Lei n. 9.514/1997, com extinção compulsória da dívida e exoneração do credor da obrigação de devolver o excedente prevista no § 4º. 2. Em inadimplemento de contrato com garantia fiduciária devidamente registrado, prevalece a Lei n. 9.514/1997 como legislação específica, afastando a aplicação do Código de Defesa do Consumidor".

Dispositivos relevantes citados: Lei n. 9.514/1997, arts. 26, 27, §§ 4º e 5º.

Jurisprudência relevante citada: STJ, REsp n. 1.654.112/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 23/10/2018; STJ, AgInt no AgInt no REsp n. 1.861.293/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 7/12/2020; STJ, AgInt nos EDcl no AgInt no REsp n. 1.523.934/RS, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 28/9/2020; STJ, AgInt no AREsp n. 2.542.839/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 13/5/2024; STJ, REsp n. 1.891.498/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Segunda Seção, julgado em 26/10/2022.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (CAIXA), com fundamento no art. 105, III, *a*, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal Regional Federal da 4ª Região em apelação cível nos autos de procedimento comum. O julgado foi assim ementado (fl. 263):

> CIVIL. SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO. EXECUÇÃO. ALIENAÇÃO. ADJUDICAÇÃO. DEVOLUÇÃO DE VALOR EXCEDENTE. LEI Nº 9.514/1997.
>
> A Lei n.º 9.514/1997 estabelece que, se o imóvel for vendido por preço superior ao valor da dívida (somado às despesas, aos prêmios de seguro, aos encargos legais, inclusive tributos, e às contribuições condominiais), o credor fiduciante deverá entregar ao devedor a diferença excedente: (art. 27, § 4º). Embora conste, no enunciado normativo, o termo "leilão", não há motivo justificável para deixar de aplicar a regra na hipótese de venda direta do bem, uma vez que (1) não há norma legal que assegure ao credor o direito de se apropriar da integralidade do produto da venda, quando superior ao montante da dívida, ainda que argumente que o bem passou a integrar o seu patrimônio; (2) o leilão é o procedimento-padrão para alienação do imóvel, e (3) a regra excepcional, prevista no artigo 27, § 5º, da Lei n.º

Documento eletrônico VDA54764263 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 06/03/2026 14:30:06
Código de Controle do Documento: 9b1ec995-139d-434b-86ca-bf0c5cbe9cf6

9.514/1997, incide somente nos casos em que o lance oferecido não for igual ou superior ao valor da dívida, somado às despesas referidas anteriormente, o que não ocorre no caso concreto.

Não foram opostos embargos de declaração.

No recurso especial, a parte aponta violação do artigo 27, § 5º, Lei n. 9.514/1997, porquanto o acórdão teria afastado a regra de extinção da dívida e de exoneração da obrigação de devolver o sobejo quando frustrados os leilões, aplicando indevidamente a disciplina do § 4º;

Requer o provimento do recurso para que se reforme o acórdão recorrido e se julguem improcedentes os pedidos, invertam-se os ônus sucumbenciais.

Contrarrazões às fls. 304-323.

O recurso especial foi admitido (fls. 327-328).

É o relatório.

VOTO

A controvérsia diz respeito a ação de ordinária de cobrança em que a parte autora pleiteou a condenação da instituição financeira ao pagamento da diferença entre o valor obtido na alienação do imóvel e o saldo devedor do contrato, com fundamento no art. 27, § 4, da Lei n. 9.514/1997, além da aplicação do Código de Defesa do Consumidor com inversão do ônus da prova; cujo valor da causa é de R$ 90.000,00.

Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou procedente o pedido para determinar que a instituição financeira entregue ao autor a importância que sobejar do produto da alienação do imóvel, após a dedução do saldo devedor e das despesas e encargos previstos no art. 27, §§ 2 e 3, da Lei n. 9.514/1997, aplicando a regra do art. 27, § 4, da Lei n. 9.514/1997.

Documento eletrônico VDA54764263 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 06/03/2026 14:30:06
Código de Controle do Documento: 9b1ec995-139d-434b-86ca-bf0c5cbe9cf6

A Corte estadual manteve a sentença, negando provimento à apelação da instituição financeira, por maioria, com fundamento na aplicação do art. 27, § 4, da Lei n. 9.514/1997 também à hipótese de venda direta posterior à consolidação da propriedade (fl. 263).

I - Art. 27, § 5º, da Lei n. 9.514/1997

Como visto, a questão central do recurso especial é definir se, após a consolidação da propriedade do imóvel em nome do credor fiduciário (CEF) e a realização de dois leilões extrajudiciais sem sucesso (negativos), a posterior venda direta do bem por valor superior à dívida obriga o credor a devolver o valor excedente (sobejo) ao devedor fiduciante.

A CEF, como recorrente, sustenta que a frustração dos leilões extingue a dívida e a exonera da obrigação de restituir qualquer valor, com base no art. 27, § 5º, da Lei nº 9.514/1997. Por outro lado, os devedores e o acórdão do TRF4 defendem a devolução do excedente para evitar o enriquecimento sem causa, aplicando o art. 27, § 4º, da mesma lei.

A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça tem se posicionado de forma consistente sobre o tema, dando razão à tese do recorrente (CEF).

O entendimento pacificado no STJ é que, nos contratos de alienação fiduciária de bem imóvel, regidos pela Lei n. 9.514/1997, a frustração do segundo leilão (por ausência de lances) acarreta a extinção compulsória da dívida e a exoneração do credor da obrigação de devolver eventual valor excedente, prevista no § 4º do art. 27. Nesse momento, o credor fiduciário adquire a propriedade plena do imóvel.

Essa interpretação é literal e sistemática do art. 27, §§ 4º e 5º, da referida lei. Vejamos os julgados que sustentam essa posição:

Documento eletrônico VDA54764263 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 06/03/2026 14:30:06
Código de Controle do Documento: 9b1ec995-139d-434b-86ca-bf0c5cbe9cf6

RECURSO ESPECIAL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. IMÓVEL. LEILÕES . FRUSTRAÇÃO. PRETENSOS ARREMATANTES. NÃO COMPARECIMENTO. LANCES . INEXISTÊNCIA.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

2 . **Cinge-se a controvérsia a definir se o § 5º do art. 27 da Lei nº 9.514/1997 é aplicável às hipóteses em que os dois leilões realizados para a alienação do imóvel objeto da alienação fiduciária são frustrados, não havendo nenhum lance advindo de pretensos arrematantes.**

3 . Vencida e não paga a dívida, o devedor fiduciante deve ser constituído em mora, conferindo-lhe o direito de purgá-la, sob pena de a propriedade ser consolidada em nome do credor fiduciário com o intuito de satisfazer a obrigação. Precedente.

4. Inexistindo a purga da mora, o credor fiduciário terá o prazo de 30 (trinta) dias, contado do registro de averbação da consolidação da propriedade na matrícula do respectivo imóvel, para promover o leilão público com o objetivo de alienar o referido bem .

5. O § 5º do art. 27 da Lei nº 9.514/1997 abrange a situação em que não houver, no segundo leilão, interessados na aquisição do imóvel, fracassando a alienação do bem, sem a apresentação de nenhum lance .

6. Na hipótese, frustrado o segundo leilão do imóvel, a dívida é compulsoriamente extinta e as partes contratantes são exoneradas das suas obrigações, ficando o imóvel com o credor fiduciário.

7. Recurso especial provido.

(REsp n. 1.654.112/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 23/10/2018, DJe de 26/10/2018, destaquei.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL COM PACTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. DESFAZIMENTO CONTRATUAL . LEILÃO EXTRAJUDICIAL. AUSÊNCIA DE LANCE NO SEGUNDO LEILÃO. CONSTITUIÇÃO EM MORA REGULAR. ART . 27, § 5º, DA LEI Nº 9.514/97. VIOLAÇÃO CONFIGURADA. LEGALIDADE DA ADJUDICAÇÃO EM FAVOR DO CREDOR FIDUCIÁRIO . DESNECESSIDADE DE EXAME DE MATÉRIA PROBATÓRIA. NÃO INCIDÊNCIA DA SÚMULA Nº 7 DO STJ. RECURSO ESPECIAL PROVIDO. DECISÃO MANTIDA . AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

[...]

3. **A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça já firmou entendimento no sentido de que, ocorrendo o inadimplemento de devedor em**

Documento eletrônico VDA54764263 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 06/03/2026 14:30:06
Código de Controle do Documento: 9b1ec995-139d-434b-86ca-bf0c5cbe9cf6

contrato de alienação fiduciária em garantia de bens imóveis, a quitação da dívida deverá observar a forma prevista nos arts. 26 e 27 da Lei nº 9 .514/97, por se tratar de legislação específica.

4. Havendo leilão extrajudicial do imóvel e sendo frustrado o segundo, deve a dívida ser compulsoriamente extinta e as partes contratantes exoneradas das suas obrigações, ficando o imóvel com o credor fiduciário, conforme decidido no julgamento do REsp nº 1.654 .112/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Terceira Turma, j. 23/10/2018, DJe 26/10/2018.

5 . Não incide a Súmula nº 7 desta Corte quando as razões recursais não ensejam reexame de provas.

6. Agravo interno não provido.

(AgInt no AgInt no REsp n. 1.861.293/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 7/12/2020, DJe de 11/12/2020, destaquei.)

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC . AÇÃO REVISIONAL DE CONTRATO CUMULADA COM RESCISÃO JULGADA EM CONJUNTO COM REINTEGRAÇÃO DE POSSE E MEDIDAS CAUTELARES. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL, COM CLÁUSULA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. INADIMPLEMENTO DO DEVEDOR FIDUCIANTE RECONHECIDO. ALEGAÇÃO, EM AGRAVO INTERNO, DE OFENSA À COISA JULGADA . IMPOSSIBILIDADE. INOVAÇÃO RECURSAL. RECONHECIMENTO DA PRESCRIÇÃO. TEMA NÃO DEBATIDO PELO TRIBUNAL ESTADUAL . AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. NECESSIDADE, MESMO EM SE TRATANDO DE MATÉRIA DE ORDEM PÚBLICA. PRECEDENTES. MEDIDA CAUTELAR DE SUSPENSÃO DE EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL JULGADA IMPROCEDENTE . VIOLAÇÃO DO DISPOSTO NO § 5º, DO ART. 27, DA LEI Nº 9.514/97. BEM IMÓVEL . INEXISTÊNCIA DE LICITANTES NOS DOIS LEILÕES. DESNECESSIDADE DE DEVOLUÇÃO DE VALORES PAGOS. EXTINÇÃO COMPULSÓRIA DA DÍVIDA. PRECEDENTES . DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

[...]

4. **Nos termos do § 5º, do art . 27, da Lei nº 9.514/97, o fracasso na alienação de bem dado em garantia fiduciária, pela ausência de licitantes, em ambos os leilões, extingue a dívida e exonera o credor fiduciário da obrigação prevista em seu § 4º. Precedentes.**

5 . Não sendo a linha argumentativa apresentada capaz de evidenciar a inadequação dos fundamentos invocados pela decisão agravada, o presente agravo não se revela apto a alterar o conteúdo do julgado impugnado, devendo ele ser integralmente mantido em seus próprios termos.

6. Agravo interno não provido.

Documento eletrônico VDA54764263 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 06/03/2026 14:30:06
Código de Controle do Documento: 9b1ec995-139d-434b-86ca-bf0c5cbe9cf6

(AgInt nos EDcl no AgInt no REsp n. 1.523.934/RS, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 28/09/2020, DJe de 01/10/2020, destaquei.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS. CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL GARANTIDO POR ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. INADIMPLEMENTO . AUSÊNCIA DE PURGAÇÃO DA MORA. LEILÕES INFRUTÍFEROS. ADJUDICAÇÃO DO IMÓVEL PELO BANCO. EXTINÇÃO DA DÍVIDA . ALEGADA OFENSA AOS ARTS. 489 E 1.022, AMBOS DO CPC/2015. NÃO OCORRÊNCIA . ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM O ENTENDIMENTO DESTA CORTE SUPERIOR. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 83/STJ. AUSÊNCIA DE FUNDAMENTOS QUE JUSTIFIQUEM A ALTERAÇÃO DA DECISÃO AGRAVADA . AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

[...]

2. **Esta Corte Superior entende que, "frustrado o segundo leilão do imóvel, a dívida é compulsoriamente extinta e as partes contratantes são exoneradas das suas obrigações, ficando o imóvel com o credor fiduciário"** (REsp n. 1 .654.112/SP, relator o Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 23/10/2018, DJe de 26/10/2018).

3. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp n. 2.542.839/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 13/5/2024, DJe de 15/05/2024, destaquei.)

O STJ também já se manifestou sobre a prevalência da Lei n. 9.514/1997 sobre o Código de Defesa do Consumidor em casos de inadimplemento em contratos com alienação fiduciária, como no REsp n. 1891498/SP, o que enfraquece o argumento de aplicação do art. 53 do CDC ao caso.

Note-se:

RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA - ARTIGO 1.036 E SEGUINTES DO CPC/2015 - TEMÁTICA ACERCA DA PREVALÊNCIA, OU NÃO, DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR NA HIPÓTESE DE RESOLUÇÃO DO CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL, COM CLÁUSULA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA.

1. Para fins dos arts . 1036 e seguintes do CPC/2015 fixa-se a seguinte tese:

1.1. **Em contrato de compra e venda de imóvel com garantia de alienação fiduciária devidamente registrado em cartório, a resolução do pacto, na**

Documento eletrônico VDA54764263 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 06/03/2026 14:30:06
Código de Controle do Documento: 9b1ec995-139d-434b-86ca-bf0c5cbe9cf6

hipótese de inadimplemento do devedor, devidamente constituído em mora, deverá observar a forma prevista na Lei nº 9.514/97, por se tratar de legislação específica, afastando-se, por conseguinte, a aplicação do Código de Defesa do Consumidor .

[...]

3. Recurso Especial provido.

(REsp n. 1.891.498/SP, Segunda Seção, julgado em 26/10/2022, DJe de 19/12/2022, destaquei.)

Diante da jurisprudência pacífica do Superior Tribunal de Justiça, a tese da Caixa Econômica Federal (recorrente) tem respaldo para ser acolhida. A frustração dos dois leilões, nos termos do art. 27, § 5º, da Lei nº 9.514/1997, opera a extinção da dívida e exonera o credor da obrigação de devolver o valor que exceder o montante do débito em uma posterior venda direta do imóvel.

II - Conclusão

Ante o exposto, **conheço do recurso especial e dou-lhe provimento para reformar o acórdão recorrido a fim de afastar a condenação imposta à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL à devolução do valor excedente obtido com a venda direta do imóvel, julgando improcedente o pedido formulado na ação originária, com a inversão dos ônus sucumbenciais, observada a suspensão da exigibilidade em razão da gratuidade de justiça**.

É o voto.

Documento eletrônico VDA54764263 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 06/03/2026 14:30:06
Código de Controle do Documento: 9b1ec995-139d-434b-86ca-bf0c5cbe9cf6

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

REsp 1.933.928 / RS

Número Registro: 2021/0117937-3 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
50004426820164047016

Sessão Virtual de 10/03/2026 a 16/03/2026

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	:	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADO	:	ROCHELLE REVEILLEAU RODRIGUES - RS056814
RECORRIDO	:	RONALDO NOBREGA
RECORRIDO	:	SILVANA TIMOTEO NOBREGA
ADVOGADOS	:	RAQUEL LAURIANO RODRIGUES FINK - PR033318
		JEFERSON PAULO FINK - PR043053

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

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 10/03/2026 a 16/03/2026, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso e lhe dar provimento, 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 VDA55076653 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 17/03/2026 01:06:54
Código de Controle do Documento: 18650a3c-2872-4da7-b4fe-2ea1b1ba1123

Brasília, 16 de março de 2026

Documento eletrônico VDA55076653 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 17/03/2026 01:06:54
Código de Controle do Documento: 18650a3c-2872-4da7-b4fe-2ea1b1ba1123