



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2225668 - RS (2021/0350055-3)

RELATOR : MINISTRO HUMBERTO MARTINS
RECORRENTE : MARIO JOSE PIARDI
ADVOGADO : GERALDO ANDRÉ PIARDI - RS077594
RECORRIDO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADO : VOLNIR CARDOSO ARAGÃO - RS028906

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL. ADJUDICAÇÃO PELO CREDOR FIDUCIÁRIO. ART. 27, §§ 4º E 5º, DA LEI N. 9.514/1997. EXTINÇÃO COMPULSÓRIA DA DÍVIDA. EXONERAÇÃO DAS OBRIGAÇÕES RECÍPROCAS. INEXISTÊNCIA DE DIREITO À RESTITUIÇÃO DA DIFERENÇA ENTRE O VALOR DO IMÓVEL E O MONTANTE DO DÉBITO. ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. NÃO CONFIGURAÇÃO. ACÓRDÃO RECORRIDO EM HARMONIA COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. SÚMULA N. 83/STJ.

1. Esta Corte Superior entende que "a alienação fiduciária é garantia que outorga ao credor fiduciário a propriedade resolúvel da coisa dada em garantia, ao passo que o devedor fiduciante detém apenas a sua posse direta" (AgInt no AREsp n. 2.775.902/RS, relatora Ministra Nancy Andrichi, Terceira Turma, julgado em 16/6/2025, DJEN de 24/6/2025).

2. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça consolidou-se no sentido de que, frustrados os dois leilões extrajudiciais previstos no art. 27 da Lei n. 9.514/1997, a dívida é compulsoriamente extinta, ficando as partes exoneradas de suas obrigações contratuais, com a consolidação da propriedade em favor do credor fiduciário.

3. Nessa hipótese, inexistente direito do devedor fiduciante à devolução da diferença entre o valor do imóvel e o montante da dívida, ainda que o bem venha a ser posteriormente alienado pelo credor por quantia superior, porquanto o art. 27, §§ 4º e 5º, da Lei n. 9.514/1997 o exime de tal obrigação.

4. A adjudicação do bem pelo credor e a sua posterior alienação não caracterizam enriquecimento sem causa, mas consequência legal da execução da garantia fiduciária.

5. Incidência da Súmula n. 83/STJ.

Recurso especial não conhecido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de

14/10/2025 a 20/10/2025, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro, Daniela Teixeira e Nancy Andrigghi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 21 de outubro de 2025.

Ministro Humberto Martins
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2225668 - RS (2021/0350055-3)

RELATOR : MINISTRO HUMBERTO MARTINS
RECORRENTE : MARIO JOSE PIARDI
ADVOGADO : GERALDO ANDRÉ PIARDI - RS077594
RECORRIDO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADO : VOLNIR CARDOSO ARAGÃO - RS028906

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL. ADJUDICAÇÃO PELO CREDOR FIDUCIÁRIO. ART. 27, §§ 4º E 5º, DA LEI N. 9.514/1997. EXTINÇÃO COMPULSÓRIA DA DÍVIDA. EXONERAÇÃO DAS OBRIGAÇÕES RECÍPROCAS. INEXISTÊNCIA DE DIREITO À RESTITUIÇÃO DA DIFERENÇA ENTRE O VALOR DO IMÓVEL E O MONTANTE DO DÉBITO. ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. NÃO CONFIGURAÇÃO. ACÓRDÃO RECORRIDO EM HARMONIA COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. SÚMULA N. 83/STJ.

1. Esta Corte Superior entende que "a alienação fiduciária é garantia que outorga ao credor fiduciário a propriedade resolúvel da coisa dada em garantia, ao passo que o devedor fiduciante detém apenas a sua posse direta" (AgInt no AREsp n. 2.775.902/RS, relatora Ministra Nancy Andrigli, Terceira Turma, julgado em 16/6/2025, DJEN de 24/6/2025).

2. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça consolidou-se no sentido de que, frustrados os dois leilões extrajudiciais previstos no art. 27 da Lei n. 9.514/1997, a dívida é compulsoriamente extinta, ficando as partes exoneradas de suas obrigações contratuais, com a consolidação da propriedade em favor do credor fiduciário.

3. Nessa hipótese, inexistente direito do devedor fiduciante à devolução da diferença entre o valor do imóvel e o montante da dívida, ainda que o bem venha a ser posteriormente alienado pelo credor por quantia superior, porquanto o art. 27, §§ 4º e 5º, da Lei n. 9.514/1997 o exime de tal obrigação.

4. A adjudicação do bem pelo credor e a sua posterior alienação não caracterizam enriquecimento sem causa, mas consequência legal da execução da garantia fiduciária.

5. Incidência da Súmula n. 83/STJ.

Recurso especial não conhecido.

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

Cuida-se de recurso especial interposto por MARIO JOSÉ PIARDI, com fundamento no artigo 105, inciso III, alínea "a", da Constituição Federal, contra acórdão do TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 4ª REGIÃO assim ementado (fls. 179-180):

ADMINISTRATIVO. PROCESSUAL CIVIL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. PRETENSÃO DE RESTITUIÇÃO DAS PRESTAÇÕES PAGAS. DESCABIMENTO.

- Não há que se falar, por força do artigo 53 do CDC (Lei 8,878/1990) em repetição dos valores pagos a título de prestação mensal após a consolidação da propriedade e consequente extinção da dívida contraída.

- Ocorre que a instituição financeira nada vendeu ao autor. Houve, em verdade, a assinatura de contrato de mútuo para a aquisição de imóvel residencial, o qual foi ofertado em alienação fiduciária ao credor. Pelo contrato de mútuo o mutuário recebeu dinheiro e obrigou-se a restituir o valor recebido. Mais do que isso, por força do pacto adjeto, transferiu propriedade resolúvel ao credor fiduciário.

- E em se tratando de contrato de mútuo, não se cogita de devolução de valores de prestações, pois elas se prestam exatamente a amortizar a dívida. Na apuração da dívida atualizada, impende salientar, obviamente os valores pagos são deduzidos para apuração do saldo devedor. A dívida atualizada, pois, já considera os efeitos das prestações efetivamente pagas.

Providos em parte os embargos de declaração opostos apenas para prequestionamento (fls. 211-212).

A parte recorrente sustenta que a Caixa Econômica Federal vendeu o imóvel, após a consolidação da propriedade, por valor superior ao saldo devedor, mas reteve indevidamente a diferença. Alega violação do art. 53 do CDC e do art. 3º, §2º, do CDC.

Argumenta que a Corte Regional aplicou de forma incorreta o art. 27 da Lei n. 9.514/97, já que não houve lances nos leilões. Invoca o art. 884 do Código Civil para apontar enriquecimento sem causa do recorrido. Pede a restituição dos valores relativos à diferença entre o valor de alienação do imóvel e o saldo devedor (fls. 219-231).

Sem contrarrazões, sobreveio o juízo de admissibilidade negativo da instância de origem (fls. 240-243).

Interposto o agravo contra decisão de inadmissão do recurso especial (fls. 251-262), este relator converteu o agravo em recurso especial (fl. 278).

É, no essencial, o relatório.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

Recurso especial proveniente de ação em que o mutuário, após a consolidação da propriedade do bem imóvel na pessoa do credor fiduciário, pede a devolução da diferença entre o valor obtido pelo recorrido na venda e o saldo devedor. A sentença e o acórdão recorrido negaram o pedido, sob o fundamento de que a instituição podia dispor do bem após a consolidação da propriedade.

A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça firmou-se "no sentido de que a alienação fiduciária é garantia que outorga ao credor fiduciário a propriedade resolúvel da coisa dada em garantia, ao passo que o devedor fiduciante detém apenas a sua posse direta" (AgInt no AREsp n. 2.775.902/RS, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 16/6/2025, DJEN de 24/6/2025).

A adjudicação do bem pelo credor fiduciário não confere ao devedor o direito de pleitear a devolução da diferença entre o valor da alienação e o montante da dívida. Frustrado o segundo leilão do imóvel, a dívida é obrigatoriamente extinta e os contratantes são exonerados das suas obrigações, ficando o imóvel com o credor fiduciário (REsp n. 1.654.112/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 23/10/2018, DJe de 26/10/2018.).

O acórdão recorrido encontra-se em harmonia com a jurisprudência desta Corte Superior, atraindo, portanto, a incidência da Súmula n. 83/STJ.

A propósito, invoco os seguintes precedentes:

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL. LEILÕES FRUSTRADOS. EXTINÇÃO DA DÍVIDA. RESSARCIMENTO DE VALORES. INCABÍVEL. RECURSO PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto por instituição financeira contra acórdão do Tribunal de Justiça que determinou a restituição de valores ao devedor após a venda de imóvel em leilão por valor superior à dívida.

2. Fato relevante. O devedor contraiu financiamento com garantia de alienação fiduciária e, após inadimplência, o imóvel foi consolidado em favor do credor. Os dois primeiros leilões foram frustrados, mas um terceiro leilão resultou na venda do imóvel por valor superior à dívida.

3. As decisões anteriores. O Tribunal de origem manteve a sentença que obrigava a instituição financeira a devolver ao devedor a diferença entre o valor da venda e o montante da dívida.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

4. A questão em discussão consiste em saber se, após a frustração dos dois primeiros leilões, a subsequente venda do imóvel por valor superior à dívida confere ao devedor o direito de receber a diferença entre o valor obtido na venda e o montante da dívida.

5. A dívida é extinta e o credor fiduciário está exonerado da obrigação de restituir qualquer diferença ao devedor, conforme o art. 27, § 5º, da Lei n. 9.514/1997.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. A jurisprudência do STJ estabelece que, frustrado o segundo leilão, a dívida é compulsoriamente extinta, exonerando as partes de suas obrigações, e o credor fiduciário não é obrigado a devolver qualquer diferença ao devedor.

7. A decisão do Tribunal de origem diverge do entendimento consolidado pelo STJ, que considera a

extinção da dívida e a exoneração do credor após a frustração dos leilões.

IV. DISPOSITIVO E TESE

8. Recurso provido para reformar o acórdão recorrido, julgando improcedentes os pedidos da inicial e invertendo os ônus de sucumbência.

Tese de julgamento: "1. Frustrado o segundo leilão do imóvel, a dívida é compulsoriamente extinta e o credor fiduciário é exonerado da obrigação de restituir qualquer diferença ao devedor. 2. Após a adjudicação do bem pelo credor, a subsequente alienação do imóvel não confere ao devedor o direito de pleitear a devolução da diferença entre o valor obtido na venda e o montante da dívida".

Dispositivos relevantes citados: Lei n. 9.514/1997, art. 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 AREsp n. 2.441.790/SP, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 8.4.2024; STJ, AgInt no AREsp n. 2.542.839/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 13.5.2024. (REsp n. 1.999.675/SP, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 17/3/2025, DJEN de 21/3/2025.)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C RESTITUIÇÃO DE VALORES. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA Nº 211/STJ. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. SÚMULA Nº 284/STF. CONTRATO DE COMPRA E VENDA COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. ART. 53 DO CDC. INAPLICABILIDADE. LEI Nº 9.514/1997. INCIDÊNCIA.

1. A falta de prequestionamento da matéria suscitada no recurso especial, a despeito da oposição de declaratórios, impede seu conhecimento, a teor da Súmula nº 211/STJ.

2. É inadmissível o inconformismo por deficiência na sua fundamentação quando o recurso especial deixa de indicar especificamente de que forma os dispositivos legais teriam sido violados. Aplicação, por analogia, da Súmula nº 284/STF.

3. O entendimento do tribunal de origem está de acordo com a jurisprudência desta Corte firmada, sob o rito dos recursos repetitivos, no sentido de que o art. 53 do Código de Defesa do Consumidor não é aplicável ao contrato de compra e venda de imóvel vinculado a garantia de alienação fiduciária, considerando ser obrigatória a aplicação do disposto no art. 27 da Lei nº 9.514/1997.

4. Agravo interno não provido.

(AgInt no REsp n. 2.132.345/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 9/12/2024, DJEN de 13/12/2024.)

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.)

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.

1. Aplica-se o NCPC a este recurso ante os termos do Enunciado Administrativo nº 3, aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016)

serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC.

2. Cuida-se de ação de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel com pedido de restituição de valores pagos, com pacto de alienação fiduciária em garantia.

3. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça já

firmou entendimento no sentido de que, ocorrendo o inadimplemento de devedor em 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.)

Ante o exposto, não conheço do recurso especial.

Nos termos do art. 85, § 11, do CPC, majoro os honorários advocatícios fixados em desfavor da parte recorrente para 12% sobre o valor atualizado, observada a gratuidade judiciária.

É como penso. É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**REsp 2.225.668 / RS
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2021/0350055-3

Número de Origem:
50124745520184047107

Sessão Virtual de 14/10/2025 a 20/10/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. ROGÉRIO DE PAIVA NAVARRO

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : MARIO JOSE PIARDI

ADVOGADO : GERALDO ANDRÉ PIARDI - RS077594

RECORRIDO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

ADVOGADO : VOLNIR CARDOSO ARAGÃO - RS028906

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

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 14/10/2025 a 20/10/2025, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro, Daniela Teixeira e Nancy Andrighi votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 20 de outubro de 2025