



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2378384 - SP (2023/0186630-0)

RELATOR : MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
AGRAVANTE : ITAQUALY EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.
ADVOGADOS : CARLOS PINTO DEL MAR - SP043705
MARCOS SANTIAGO FORTES MUNIZ - SP149737
AGRAVADO : LOURIVALDO LOPES DA SILVA
ADVOGADO : JULIO CESAR KONKOWSKI DA SILVA - SP266678

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. IMÓVEL. LEILÕES. FRUSTRAÇÃO. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE DO IMÓVEL PELO CREDOR. RESTITUIÇÃO DE VALORES INDEVIDA.

1. O § 5º do art. 27 da Lei nº 9.514/1997 abrange tanto a situação em que, não houver, no segundo leilão, lance que atenda ao referencial mínimo para arrematação quanto para a hipótese em que não houver nenhum lance advindo de pretensos arrematantes.
2. Frustrado o segundo leilão de imóvel dado como garantia em alienação fiduciária, a dívida é compulsoriamente extinta e as partes contratantes são exoneradas das suas obrigações, ficando o imóvel com o credor fiduciário. Precedentes.
3. Agravo conhecido para dar provimento ao recurso especial.

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 09/06/2026 a 15/06/2026, por unanimidade, dar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Daniela Teixeira, Nancy Andrigli e Humberto Martins votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 15 de junho de 2026.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2378384 - SP(2023/0186630-0)

RELATOR : MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
AGRAVANTE : ITAQUALY EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.
ADVOGADOS : CARLOS PINTO DEL MAR - SP043705
MARCOS SANTIAGO FORTES MUNIZ - SP149737
AGRAVADO : LOURIVALDO LOPES DA SILVA
ADVOGADO : JULIO CESAR KONKOWSKI DA SILVA - SP266678

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. IMÓVEL. LEILÕES. FRUSTRAÇÃO. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE DO IMÓVEL PELO CREDOR. RESTITUIÇÃO DE VALORES INDEVIDA.

1. O § 5º do art. 27 da Lei nº 9.514/1997 abrange tanto a situação em que, não houver, no segundo leilão, lance que atenda ao referencial mínimo para arrematação quanto para a hipótese em que não houver nenhum lance advindo de pretensos arrematantes.

2. Frustrado o segundo leilão de imóvel dado como garantia em alienação fiduciária, a dívida é compulsoriamente extinta e as partes contratantes são exoneradas das suas obrigações, ficando o imóvel com o credor fiduciário. Precedentes.

3. Agravo conhecido para dar provimento ao recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interposto por ITAQUALY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. contra a decisão que inadmitiu recurso especial. O apelo nobre, interposto com fundamento no art. 105, III, "a" e "c", da Constituição Federal, insurge-se contra o acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo assim ementado:

"APELAÇÃO ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL AÇÃO DE COBRANÇA. Pretensão à restituição dos valores pagos pelo imóvel, em financiamento com cláusula de alienação fiduciária - Alegação de abusividade de cláusula que prevê a retenção dos valores - Ação julgada improcedente - Inconformismo do autor - Renovação dos argumentos anteriores - Alegação de que deve ser restituído o valor pago que excede a dívida - Hipótese em que, após a ausência de licitantes interessados, o imóvel foi adjudicado pela instituição financeira - Banco que tem incorporado ao seu patrimônio o valor da avaliação do bem, inegavelmente superior ao da dívida - Impossibilidade de considerar a dívida extinta sem impor ao banco a restituição da diferença - Vedação ao enriquecimento sem causa - Sentença reformada para condenar a instituição financeira a pagar à autora a quantia relativa à diferença entre o valor da avaliação e o valor atualizado da dívida (com todos os encargos contratuais) somado ao das despesas devidamente comprovadas, apurado no momento da adjudicação do imóvel (data do segundo leilão negativo), corrigido monetariamente a partir de então e acrescido de juros de mora desde a citação, com inversão dos ônus da sucumbência - Recurso provido" (e-STJ fl. 339).

Os embargos de declaração opostos na origem foram rejeitados.

Nas razões do recurso especial (e-STJ fls. 390-401), a parte recorrente alega, além de divergência jurisprudencial, violação dos seguintes dispositivos com as respectivas teses:

(i) art. 26 da Lei nº 9.514/1997 - o inadimplemento do devedor fiduciante, devidamente constituído em mora, consolida a propriedade em nome do credor fiduciário, não havendo espaço para a restituição de valores ao devedor após a consolidação;

(ii) art. 27 da Lei nº 9.514/1997 - uma vez consolidada a propriedade, deve-se observar o regime legal, com recíproca quitação quando houver venda em leilão e entrega ao devedor do que sobejar (§ 4º), e, se não houver lance igual ou superior ao valor do § 2º no segundo leilão, considerar-se-á extinta a dívida e exonerado o credor da obrigação, o que afasta a condenação à restituição de diferença entre avaliação e dívida (§ 5º).

A recorrente sustenta, ainda, dissídio com a tese firmada no Tema 1.095 do Superior Tribunal de Justiça, no sentido de que, *"em contrato de compra e venda de imóvel com garantia de alienação fiduciária devidamente registrado, a resolução do pacto, na 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"*.

Apresentadas as contrarrazões (e-STJ fls. 2.053-2.096), o recurso foi inadmitido na origem, resultando daí o presente agravo, no qual se busca o processamento do apelo nobre.

Ê o relatório.

VOTO

Ultrapassados os pressupostos de admissibilidade do agravo, passa-se à análise do recurso especial.

A irresignação merece prosperar.

Há sólida orientação desta Corte Superior no sentido de que, frustrado o segundo leilão do imóvel, opera-se a extinção da dívida garantida pela propriedade fiduciária, com exoneração recíproca das obrigações, permanecendo o imóvel com o credor fiduciário.

A propósito:

"AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL. PROCEDIMENTO DE EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL. LEI 9.514/97. PEDIDO DE DEVOLUÇÃO DE VALORES. DIFERENÇA ENTRE O VALOR DE AVALIAÇÃO DO BEM E O VALOR DA DÍVIDA. LEILÕES FRUSTRADOS. INCIDÊNCIA DA REGRA DO ART. 27, §§ 4º E 5º, DA LEI DE REGÊNCIA.

1. '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'(REsp 1.999.675/SP, Relator Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, Quarta Turma, julgado em 17/3/2025, DJEN de 21/3/2025.). Precedentes.

2. De fato, segundo a literalidade do § 5º do art. 27 da Lei 9.514/97, 'se no segundo leilão não houver lance que atenda ao referencial mínimo para arrematação estabelecido no § 2º, o fiduciário ficará investido na livre disponibilidade do imóvel e exonerado da obrigação de que trata o § 4º deste artigo'.

3. 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.

4. Agravo interno provido" (AgInt no REsp 2.146.390/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 8/9/2025, DJEN de 15/9/2025).

"PROCESSUAL CIVIL E DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE EXIGIR CONTAS. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL. LEILÕES FRUSTRADOS. ART. 27, §§ 4º E 5º, DA LEI 9.514/1997. EXTINÇÃO COMPULSÓRIA DA DÍVIDA. EXONERAÇÃO DAS OBRIGAÇÕES. INEXISTÊNCIA DE DEVER DE PRESTAR CONTAS APÓS ADJUDICAÇÃO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

1. O objetivo recursal é decidir se (i) há negativa de prestação jurisdicional; (ii) a adjudicação do imóvel após dois leilões frustrados, nos termos do art. 27, § 5º, da Lei 9.514/1997, afasta o dever de prestar contas.

2. Não se caracteriza omissão quando o acórdão enfrenta os pontos essenciais da controvérsia de modo suficiente, sendo desnecessária a resposta pormenorizada a todos os argumentos.

3. Frustrado o segundo leilão, a dívida se extingue de forma compulsória e as partes ficam exoneradas das obrigações contratuais, inclusive da obrigação de que trata o § 4º do art. 27 da Lei nº 9.514/1997, não havendo dever de prestar contas nem direito a ressarcimento de eventual diferença após a adjudicação. Precedentes do STJ.

4. Agravo conhecido para dar provimento ao recurso especial" (AREsp 3.098.025/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 23/3/2026, DJEN de 30/3/2026).

"RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL. LEILÕES EXTRAJUDICIAIS FRUSTRADOS. EXTINÇÃO COMPULSÓRIA DA DÍVIDA. EXONERAÇÃO DAS OBRIGAÇÕES RECÍPROCAS. INEXISTÊNCIA DE DIREITO À RESTITUIÇÃO DE DIFERENÇA. RECURSO PROVIDO.

1. Frustrado o segundo leilão extrajudicial previsto no art. 27 da Lei 9.514/1997, a dívida se extingue compulsoriamente, as partes ficam exoneradas de suas obrigações e a propriedade se consolida em favor do credor fiduciário. Precedentes.

2. Nessas circunstâncias, não há obrigação do credor fiduciário de restituir ao devedor a diferença entre o valor de avaliação do imóvel e o montante do débito, não se configurando enriquecimento sem causa. Precedentes.

3. Recurso especial provido" (REsp 2.198.371/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 30/3/2026, DJEN de 7/4/2026).

"PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL. LEILÕES EXTRAJUDICIAIS FRUSTRADOS. 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. 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.

2. 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.

3. A adjudicação do bem pelo credor não caracteriza enriquecimento sem causa, mas consequência legal da execução da garantia fiduciária. 4. Incidência da Súmula n. 83/STJ.
Recurso especial não conhecido" (REsp 2.099.089/SP, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 20/10/2025, DJEN de 23/10/2025) .

"DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL. LEILÕES FRUSTRADOS. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE. VENDA POSTERIOR POR VALOR SUPERIOR À DÍVIDA. DEVOLUÇÃO DA DIFERENÇA. IMPOSSIBILIDADE. ART. 27, § 5º, DA LEI N. 9.514/1997.

1. Conforme o disposto no art. 27, § 5º, da Lei n. 9.514/1997, frustrado o segundo leilão, a dívida é compulsoriamente extinta, exonerando as partes de suas obrigações, consolidando a propriedade plena do imóvel na figura do credor fiduciário.

2. A jurisprudência desta Corte Superior firmou-se no sentido de que a adjudicação do bem pelo credor fiduciário, após a frustração dos leilões, não confere ao devedor o direito de pleitear a devolução da diferença entre o valor obtido em eventual alienação posterior e o montante da dívida.

3. O entendimento do acórdão recorrido diverge da orientação consolidada no Superior Tribunal de Justiça, que afasta a possibilidade de enriquecimento sem causa na hipótese, ante a extinção da dívida e a plena satisfação da obrigação com a consolidação da propriedade em favor do credor.

Recurso especial provido." (REsp 2.138.047/RS, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 20/10/2025, DJEN de 23/10/2025).

"DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL. ADJUDICAÇÃO APÓS LEILÕES FRUSTRADOS. EXTINÇÃO DA DÍVIDA. DECISÃO EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 83. AUSÊNCIA DE SIMILITUDE FÁTICA PARA CONHECIMENTO DO ESPECIAL COM BASE NA ALEGADA DIVERGÊNCIA. AGRAVO NÃO CONHECIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial, alegando violação ao artigo 884 do Código Civil e ao artigo 27, §5º da Lei nº 9.514/97, em razão de adjudicação de imóvel por valor superior ao da dívida sem restituição ao devedor.

II. Questão em discussão

2. A questão em discussão consiste em saber se, diante da frustração dos leilões extrajudiciais, a adjudicação do bem exime o credor fiduciário da obrigação de restituir eventual saldo remanescente ao devedor.

III. Razões de decidir

3. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça firmou entendimento de 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.

4. A ausência de similitude fática entre os julgados confrontados impede o conhecimento do dissídio interpretativo.

IV. Dispositivo

5. Agravo não conhecido" (AREsp 2.796.855/SP, relatora Ministra Daniela Teixeira, Terceira Turma, julgado em 29/9/2025, DJEN de 2/10/2025).

"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 1.654.112/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 23/10/2018, DJe de 26/10/2018) .*

Ante o exposto, conheço do agravo para dar provimento ao recurso especial e julgar improcedente o pedido formulado na demanda, com a inversão dos ônus sucumbenciais, fixados os honorários advocatícios em 12% (doze por cento) sobre o valor da causa, observado o benefício da gratuidade da justiça, se for o caso.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AREsp 2.378.384 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2023/0186630-0

Número de Origem:

10092242320208260008

1009224232020826000822172503320208260000

1009224232020826000850000 22172503320208260000

Sessão Virtual de 09/06/2026 a 15/06/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. JANICE AGOSTINHO BARRETO ASCARI

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : ITAQUALY EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.

ADVOGADOS : CARLOS PINTO DEL MAR - SP043705

MARCOS SANTIAGO FORTES MUNIZ - SP149737

AGRAVADO : LOURIVALDO LOPES DA SILVA

ADVOGADO : JULIO CESAR KONKOWSKI DA SILVA - SP266678

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS -
ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 09/06/2026 a 15/06/2026, por unanimidade, decidiu dar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Daniela Teixeira, Nancy Andrighi e Humberto Martins votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 15 de junho de 2026