



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2099089 - SP (2023/0344759-8)

RELATOR : MINISTRO HUMBERTO MARTINS
RECORRENTE : RUTH RODRIGUES
ADVOGADA : NATALIA ROXO DA SILVA - SP344310
RECORRIDO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADA : ROBERTA PATRIARCA MAGALHÃES - SP219114

EMENTA

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.

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 Andrighi 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 2099089 - SP (2023/0344759-8)

RELATOR : MINISTRO HUMBERTO MARTINS
RECORRENTE : RUTH RODRIGUES
ADVOGADA : NATALIA ROXO DA SILVA - SP344310
RECORRIDO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADA : ROBERTA PATRIARCA MAGALHÃES - SP219114

EMENTA

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.

RELATÓRIO

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

Cuida-se de recurso especial interposto por RUTH RODRIGUES, com fundamento no artigo 105, inciso III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal, contra acórdão do TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 3ª REGIÃO assim ementado (fls. 357-358):

PROCESSO CIVIL. APELAÇÃO. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL. PAGAMENTO DO VALOR QUE SOBEJOU A DÍVIDA.

RECURSO NÃO PROVIDO.

1. O leilão pode ocorrer em duas fases. No primeiro leilão, o imóvel será ofertado no valor de sua avaliação. Caso não haja nenhum lance que alcance o valor estipulado, será realizado o segundo leilão nos quinze dias seguintes, no qual será aceito o maior lance oferecido desde que igual ou superior ao valor das dívidas e demais despesas relativas ao imóvel, nos termos do artigo 27 da Lei 9.514/97.

2. Caso o imóvel seja arrematado, seja no primeiro ou no segundo leilão, o credor deverá entregar ao devedor a importância que sobejar, considerando-se nela compreendido o valor da indenização por benfeitorias, depois de deduzidas todas as dívidas e demais despesas que acompanham o imóvel, fato este que importará em recíproca quitação (artigo 27, §§ 2º, 3º e 4º da Lei 9.514/97).

3. Se, todavia, no segundo leilão, o maior lance oferecido não for igual ou superior ao valor referido no § 2º, a dívida será considerada extinta, exonerado o credor da obrigação de tal restituição, nos termos dos §§ 4º e 5º do artigo 27. O credor fica, contudo, obrigado a dar ao devedor apenas a quitação da dívida (artigo 27, § 6º da Lei 9.514/97).

4. Frustrada a alienação do imóvel via hasta pública, a adjudicação ou posterior alienação por venda direta da Caixa Econômica Federal de imóvel que passou a seu acervo patrimonial não concede direito ao antigo devedor a valores que eventualmente sobejassem a dívida. Como visto, a partir do fracasso do segundo leilão, o credor fica exonerado da obrigação de restituição resultando na automática recíproca quitação das obrigações contratuais.

5. A instituição financeira credora (fiduciário) atuou obedecendo as balizas legais sem qualquer comprovação de nulidade do procedimento executivo, devendo ser aplicado o rigor da Lei n. 9.514/97 e afastada a insustentável alegação de enriquecimento sem causa da Caixa Econômica Federal.

6. Apelação não provida.

Sustenta a recorrente violação dos arts. 884 do Código Civil, 32, §3º, do Decreto-lei n. 70/66 e 27, §4º, da Lei n. 9.514/97, que vedam o enriquecimento sem causa. Argumenta que, embora a adjudicação extinga a dívida, o credor não pode incorporar integralmente o valor do bem quando este supera o débito. Alega dissídio jurisprudencial, pois outros tribunais decidiram de forma diversa em casos idênticos. Afirma que a adjudicação deve observar a função social do contrato e a boa-fé objetiva. Pede a reforma do acórdão recorrido para condenar a Caixa Econômica Federal ao pagamento do saldo remanescente (fls. 369-384).

Apresentadas as contrarrazões (fls. 455-458), sobreveio o juízo de admissibilidade positivo da instância de origem (fls. 459-462).

É, no essencial, o relatório.

VOTO

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

Recurso especial interposto contra acórdão regional que manteve a execução extrajudicial em contrato de alienação fiduciária. O tribunal entendeu que, frustrados os leilões, a adjudicação do imóvel pelo credor extingue a dívida sem obrigação de restituir valores excedentes.

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 avaliação e o montante da dívida. Frustrado o segundo leilão do imóvel, a dívida é obrigatoriamente extinta e os contratantes são exoneradas 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 o seguinte precedente:

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.)

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 fixados em desfavor da parte recorrente para 12% sobre o sobre o valor da causa, cuja execução fica suspensa por ser beneficiária da gratuidade da justiça.

É como penso. É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**REsp 2.099.089 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2023/0344759-8

Número de Origem:
50310876220214036100

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 : RUTH RODRIGUES

ADVOGADA : NATALIA ROXO DA SILVA - SP344310

RECORRIDO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

ADVOGADA : ROBERTA PATRIARCA MAGALHÃES - SP219114

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - CONTRATOS
BANCÁRIOS

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