



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2101255 - SP (2023/0360753-0)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
RECORRENTE : **MERCADO E ACOUGUE UNIVERSO LTDA**
RECORRENTE : **JOSE ALEXANDRE GOMES**
RECORRENTE : **LUCILENE GANDOLFO GOMES**
ADVOGADOS : **MARCOS EDUARDO GARCIA - SP189621**
: **PAULO ROBERTO BASTOS - SP103033**
RECORRIDO : **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**
ADVOGADOS : **ANDRÉ LUIZ VIEIRA - SP241878**
: **LUCIANA OUTEIRO PINTO ALZANI - SP190704**

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL. DOIS LEILÕES INFRUTÍFEROS. ADJUDICAÇÃO PELO CREDOR. EXTINÇÃO COMPULSÓRIA DA DÍVIDA. EXONERAÇÃO DAS OBRIGAÇÕES. INEXISTÊNCIA DE DIREITO À RESTITUIÇÃO DE DIFERENÇA. ACÓRDÃO EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA. RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO.

1. Recurso especial voltado contra acórdão que, em contrato de alienação fiduciária de imóvel, após dois leilões negativos e subsequente adjudicação do bem pelo credor, rejeita a pretensão de restituição ao devedor da diferença entre o valor obtido na alienação posterior e o saldo devedor.

2. O objetivo recursal é decidir se (i) é devida a restituição ao devedor da diferença entre o valor obtido na alienação posterior do bem e o saldo devedor, depois de dois leilões infrutíferos e adjudicação; (ii) a orientação consolidada sobre extinção compulsória da dívida e exoneração das obrigações, com permanência do imóvel com o credor, afasta a restituição pretendida.

3. Frustrado o segundo leilão do imóvel em alienação fiduciária, a dívida se extingue compulsoriamente e as partes se exonam das obrigações, cabendo ao credor a propriedade do bem adjudicado; nesse cenário, não há obrigação de devolver eventual diferença entre o saldo devedor e o valor obtido com alienação posterior.

4. Recurso especial não provido.

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 02/06/2026 a 08/06/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Nancy Andrichi, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 08 de junho de 2026.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2101255 - SP (2023/0360753-0)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
RECORRENTE : MERCADO E ACOUGUE UNIVERSO LTDA
RECORRENTE : JOSE ALEXANDRE GOMES
RECORRENTE : LUCILENE GANDOLFO GOMES
ADVOGADOS : MARCOS EDUARDO GARCIA - SP189621
PAULO ROBERTO BASTOS - SP103033
RECORRIDO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADOS : ANDRÉ LUIZ VIEIRA - SP241878
LUCIANA OUTEIRO PINTO ALZANI - SP190704

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL. DOIS LEILÕES INFRUTÍFEROS. ADJUDICAÇÃO PELO CREDOR. EXTINÇÃO COMPULSÓRIA DA DÍVIDA. EXONERAÇÃO DAS OBRIGAÇÕES. INEXISTÊNCIA DE DIREITO À RESTITUIÇÃO DE DIFERENÇA. ACÓRDÃO EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA. RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO.

1. Recurso especial voltado contra acórdão que, em contrato de alienação fiduciária de imóvel, após dois leilões negativos e subsequente adjudicação do bem pelo credor, rejeita a pretensão de restituição ao devedor da diferença entre o valor obtido na alienação posterior e o saldo devedor.

2. O objetivo recursal é decidir se (i) é devida a restituição ao devedor da diferença entre o valor obtido na alienação posterior do bem e o saldo devedor, depois de dois leilões infrutíferos e adjudicação; (ii) a orientação consolidada sobre extinção compulsória da dívida e exoneração das obrigações, com permanência do imóvel com o credor, afasta a restituição pretendida.

3. Frustrado o segundo leilão do imóvel em alienação fiduciária, a dívida se extingue compulsoriamente e as partes se exoneram das obrigações, cabendo ao credor a propriedade do bem adjudicado; nesse cenário, não há obrigação de devolver eventual diferença entre o saldo devedor e o valor obtido com alienação posterior.

4. Recurso especial não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por MERCADO E AÇOUGUE UNIVERSO LTDA. e outros (MERCADO e outros) contra acórdão do Tribunal Regional Federal da 3ª Região, assim ementado:

APELAÇÃO CÍVEL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL. PROCEDIMENTO DE EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL. PEDIDO DE DEVOLUÇÃO DE VALORES.

- No que tange à prestação de contas, o art. 27, §4º, da Lei nº 9.514/1997 é expresso ao determinar que a restituição da diferença entre o valor da dívida e o valor da arrematação deverá ser realizada pelo credor, em cinco dias após a venda do imóvel. Entretanto, se no segundo leilão o valor oferecido não for igual ou superior ao valor da dívida, esta será extinta, ficando o credor exonerado de proceder à mencionada restituição, devendo apenas dar ao devedor a quitação da dívida, conforme disposto nos §§5º e 6º do referido dispositivo legal.

- Pela documentação acostada aos autos, o imóvel foi ofertado em dois leilões, os quais resultaram negativos. Assim, não há que se falar em restituição de valores, em razão do disposto no art. 27, §5º, da Lei nº 9.514/1997.

- Apelação provida (e-STJ, fls. 196/197).

Nas razões do recurso, interposto com base no art. 105, III, alíneas a e c, da CF, MERCADO e outros alegam **(1)** violação dos arts. 22, 26 e 27 da Lei n.º 9.514/1997, em conjugação com os arts. 884 e 885 do CC e com os arts. 187, 422 e 876 do CPC, sustentando o dever de prestação de contas e de devolução do que sobejar diante da substancial diferença entre o débito e o valor obtido com a venda direta do imóvel após dois leilões negativos, sob pena de enriquecimento sem causa; **(2)** existência de dissídio jurisprudencial, com paradigma no REsp 1.124.362/SP, para firmar a tese de que, havendo adjudicação ou alienação posterior por valor superior ao saldo devedor, é devida a restituição do excedente ao mutuário.

Houve apresentação de contrarrazões (e-STJ, fls. 236-243).

É o relatório.

VOTO

Não merece prosperar o recurso.

Examina-se se há dever de restituição ao devedor do eventual excedente entre o valor obtido na alienação posterior do imóvel e o saldo devedor, após dois leilões negativos e a adjudicação do bem pelo credor fiduciário, em contrato garantido por alienação fiduciária.

Em que pese a existência de precedentes mais remotos em sentido contrário, tal como o citado pelos recorrentes nas razões do dissídio jurisprudencial, conforme o entendimento mais recente deste Superior Tribunal de Justiça, "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).

Esse contexto afasta qualquer obrigação de restituição de eventual diferença de valores entre o saldo devedor e o montante efetivamente obtido com a alienação do bem.

A propósito:

DIREITO CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA DE BEM IMÓVEL. RESTITUIÇÃO DE VALORES APÓS ADJUDICAÇÃO PELO CREDOR FIDUCIÁRIO EM CASO DE FRUSTRAÇÃO DO SEGUNDO LEILÃO. DESCABIMENTO. QUITAÇÃO DAS OBRIGAÇÕES RECÍPROCAS. OCORRÊNCIA. PRECEDENTES. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. A aplicação do procedimento especial de consolidação da propriedade previsto nos arts. 26 e 27 da Lei 9.514/1997 em caso de inadimplência do comprador, devedor fiduciante, não implica saldo a ser restituído após a adjudicação do imóvel pelo credor fiduciário, por ocasião da frustração do segundo leilão do bem, ante a quitação das obrigações recíprocas das partes.

2. Agravo interno desprovido.

(AgInt no REsp n. 2.125.833/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 27/10/2025, DJEN de 3/11/2025)

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. INADIMPLENTO. 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.

1. A alegação de violação aos arts. 489, § 1º, inciso IV, e 1.022, inciso II, ambos do Código de Processo Civil de 2015, não se sustenta, pois o Tribunal de origem decidiu a matéria controvertida de forma fundamentada, ainda que contrariamente aos interesses da parte.

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 15/5/2024)

Estando o acórdão recorrido em consonância com o posicionamento desta Corte, não merece reforma o julgado atacado.

Nessas condições, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso especial.

MAJORO em 5% o valor dos honorários advocatícios anteriormente fixados em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, limitados a 20%, nos termos do art. 85, § 11, do NCPC.

Por oportuno, previno as partes de que a interposição de recurso contra esta decisão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar condenação às penalidades fixadas nos arts. 1.021, § 4º, ou 1.026, § 2º, ambos do NCPC.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

REsp 2.101.255 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2023/0360753-0

Número de Origem:
50013725120214036107

Sessão Virtual de 02/06/2026 a 08/06/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : MERCADO E ACOUGUE UNIVERSO LTDA

RECORRENTE : JOSE ALEXANDRE GOMES

RECORRENTE : LUCILENE GANDOLFO GOMES

ADVOGADOS : PAULO ROBERTO BASTOS - SP103033

MARCOS EDUARDO GARCIA - SP189621

RECORRIDO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

ADVOGADOS : LUCIANA OUTEIRO PINTO ALZANI - SP190704

ANDRÉ LUIZ VIEIRA - SP241878

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE TÍTULOS DE CRÉDITO -
CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 02/06/2026 a 08/06/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 08 de junho de 2026