SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2707721 - SP(2024/0285193-2)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE	:	ROSELY APARECIDA DO NASCIMENTO SILVA
OUTRO NOME	:	ROSELY APARECIDA DO NASCIMENTO
ADVOGADO	:	SAMUEL MARUCCI - SP361322
AGRAVADO	:	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADO	:	ANDRÉ LUIZ VIEIRA - SP241878

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL. PROCEDIMENTO DE VENDA DIRETA. RESTITUIÇÃO DE VALORES. AGRAVO CONHECIDO PARA NÃO CONHECER DO RECURSO ESPECIAL.

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial, em ação de exigir contas, envolvendo alienação fiduciária de imóvel, na qual se questiona a regularidade do procedimento expropriatório e a restituição de valores excedentes após a venda do bem.

2. Sentença de primeiro grau julgou improcedente o pedido, entendendo que, após a consolidação da propriedade em favor do credor fiduciário, não há previsão legal para devolução de valores ou prestação de contas. O Tribunal Regional Federal da 3ª Região manteve a decisão, fundamentando-se na Lei nº 9.514/1997, que prevê a extinção da dívida e exoneração do credor da obrigação de entregar eventual excedente em caso de leilões negativos seguidos de venda direta.

3. Recurso especial alegou violação aos arts. 550 e 1.022 do CPC, aos arts. 27, §§ 2º-A, 2º-B e 5º da Lei nº 9.514/1997, aos arts. 26-A, § 2º, e 27, §§ 2º-A e 2º-B, da Lei nº 13.465/2017, e ao art. 36 do Decreto-Lei nº 70/1966, sustentando irregularidades no procedimento expropriatório e omissão no acórdão recorrido.

4. O Tribunal de origem inadmitiu o recurso especial, levando ao presente agravo.

5. Há duas questões em discussão: (I) saber se houve omissão no acórdão recorrido quanto à apreciação do pedido de rescisão do contrato de financiamento e à aplicação do art. 27 da Lei nº 9.514/1997; e (II) saber se é juridicamente possível a devolução de valores excedentes ao devedor após a venda direta do imóvel, considerando a realização de leilões negativos.

6. O dever de fundamentação do órgão julgador se limita à indicação do direito aplicável para solucionar a controvérsia, não sendo exigida a refutação minuciosa de todos os argumentos apresentados pelas partes.

7. A ausência de omissão, contradição ou obscuridade no acórdão recorrido foi constatada, uma vez que a matéria foi enfrentada de forma fundamentada, ainda que em sentido contrário ao interesse da parte recorrente.

8. A jurisprudência do STJ consolidou-se no sentido de que, frustrados os dois leilões extrajudiciais previstos no art. 27 da Lei nº 9.514/1997, a dívida é compulsoriamente extinta, ficando as partes exoneradas de suas obrigações contratuais, sem direito à devolução de valores excedentes.

Documento eletrônico VDA54733328 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 09/03/2026 14:01:47
Publicação no DJEN/CNJ de 11/03/2026. Código de Controle do Documento: ce21465c-0d93-4b46-896f-7def92ce07c2

9. A pretensão de devolução de valores excedentes após a venda direta do imóvel demanda reexame do conjunto fático-probatório dos autos, providência vedada pela Súmula nº 7 do STJ.
10. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.

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 24/02/2026 a 02/03/2026, por unanimidade, conhecer do recurso mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Licenciado o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Brasília, 09 de março de 2026.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator

Documento eletrônico VDA54733328 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 09/03/2026 14:01:47
Publicação no DJEN/CNJ de 11/03/2026. Código de Controle do Documento: ce21465c-0d93-4b46-896f-7def92ce07c2

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2707721 - SP(2024/0285193-2)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE	:	ROSELY APARECIDA DO NASCIMENTO SILVA
OUTRO NOME	:	ROSELY APARECIDA DO NASCIMENTO
ADVOGADO	:	SAMUEL MARUCCI - SP361322
AGRAVADO	:	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADO	:	ANDRÉ LUIZ VIEIRA - SP241878

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL. PROCEDIMENTO DE VENDA DIRETA. RESTITUIÇÃO DE VALORES. AGRAVO CONHECIDO PARA NÃO CONHECER DO RECURSO ESPECIAL.

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial, em ação de exigir contas, envolvendo alienação fiduciária de imóvel, na qual se questiona a regularidade do procedimento expropriatório e a restituição de valores excedentes após a venda do bem.

2. Sentença de primeiro grau julgou improcedente o pedido, entendendo que, após a consolidação da propriedade em favor do credor fiduciário, não há previsão legal para devolução de valores ou prestação de contas. O Tribunal Regional Federal da 3ª Região manteve a decisão, fundamentando-se na Lei nº 9.514/1997, que prevê a extinção da dívida e exoneração do credor da obrigação de entregar eventual excedente em caso de leilões negativos seguidos de venda direta.

3. Recurso especial alegou violação aos arts. 550 e 1.022 do CPC, aos arts. 27, §§ 2º-A, 2º-B e 5º da Lei nº 9.514/1997, aos arts. 26-A, § 2º, e 27, §§ 2º-A e 2º-B, da Lei nº 13.465/2017, e ao art. 36 do Decreto-Lei nº 70/1966, sustentando irregularidades no procedimento expropriatório e omissão no acórdão recorrido.

4. O Tribunal de origem inadmitiu o recurso especial, levando ao presente agravo.

Documento eletrônico VDA54201980 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 23/02/2026 23:40:51
Código de Controle do Documento: 62a914d0-3205-4a12-b5d5-34559b64dd80

5. Há duas questões em discussão: (I) saber se houve omissão no acórdão recorrido quanto à apreciação do pedido de rescisão do contrato de financiamento e à aplicação do art. 27 da Lei nº 9.514/1997; e (II) saber se é juridicamente possível a devolução de valores excedentes ao devedor após a venda direta do imóvel, considerando a realização de leilões negativos.

6. O dever de fundamentação do órgão julgador se limita à indicação do direito aplicável para solucionar a controvérsia, não sendo exigida a refutação minuciosa de todos os argumentos apresentados pelas partes.

7. A ausência de omissão, contradição ou obscuridade no acórdão recorrido foi constatada, uma vez que a matéria foi enfrentada de forma fundamentada, ainda que em sentido contrário ao interesse da parte recorrente.

8. A jurisprudência do STJ consolidou-se no sentido de que, frustrados os dois leilões extrajudiciais previstos no art. 27 da Lei nº 9.514/1997, a dívida é compulsoriamente extinta, ficando as partes exoneradas de suas obrigações contratuais, sem direito à devolução de valores excedentes.

9. A pretensão de devolução de valores excedentes após a venda direta do imóvel demanda reexame do conjunto fático-probatório dos autos, providência vedada pela Súmula nº 7 do STJ.

10. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo de Rosely Aparecida do Nascimento contra decisão que inadmitiu recurso especial, interposto com fundamento nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional, objetando-se decisão, tomada pelo eg. Tribunal Regional Federal da 3ª Região , em acórdão assim ementado (e-STJ, fls. 180-187):

> *"APELAÇÃO CÍVEL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL. PROCEDIMENTO DE VENDA DIRETA. PEDIDO DE EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL. PRESTAÇÃO DE CONTAS. DEVOLUÇÃO DE VALORES. - Conforme AV.19 da matrícula do imóvel, resta comprovado que o bem imóvel foi levado a 1º leilão em 24/11/2015 e 2º leilão em 09/12/2015, os quais resultaram negativos. - A restituição da diferença entre o valor da dívida e o valor da arrematação do bem imóvel deverá ser realizada apenas quando o bem tiver sido vendido em 1º ou 2º Leilões Públicos, em considera-se extinta a dívida e o credor exonerado da obrigação de entregar não sendo o caso ao devedor a importância que sobejar. Inteligência do artigo 27, §§4º e 5º, da Lei nº 9.514/97. a CEF procedido em conformidade com a legislação de regência e não se- Ademais, havendo comprovando excessividade entre o valor da venda (R$ 190.800,00) e o valor da dívida (R$ 175.250,80), não restou comprovado enriquecimento ilícito de sua parte."*

Documento eletrônico VDA54201980 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 23/02/2026 23:40:51
Código de Controle do Documento: 62a914d0-3205-4a12-b5d5-34559b64dd80

Os embargos de declaração opostos pela ora recorrente foram rejeitados (e-STJ, fls. 213-219)

Em seu recurso especial (e-STJ, fls. 229-248), além de dissídio jurisprudencial, a recorrente alega violação dos seguintes dispositivos de lei federal, com as respectivas teses:

(i) art. 550 do Código de Processo Civil, pois teria sido negado o direito de exigir contas mesmo diante de indícios de irregularidades no procedimento expropriatório, quando a prestação de contas seria o meio adequado para verificar a lisura dos atos e eventual apuração de saldo.

(ii) art. 27, § 2º-A e § 2º-B, da Lei 9.514/1997, combinados com art. 26-A, § 2º, e art. 27, § 2º-A e § 2º-B, da Lei 13.465/2017, pois teriam sido desconsiderados o dever de comunicação das datas, horários e locais dos leilões, bem como o direito de preferência do devedor, sendo que a prestação de contas seria necessária para demonstrar o cumprimento dessas garantias legais.

(iii) art. 27 da Lei 9.514/1997, especialmente o § 5º, pois a interpretação adotada teria afastado, indevidamente, a obrigação de prestar contas e de entregar eventual diferença ao devedor, defendendo-se que, mesmo em venda direta após leilões negativos, subsistiria o dever de prestação de contas e de restituição do excedente.

(iv) art. 1.022 do Código de Processo Civil, pois o Tribunal teria sido omisso ao não enfrentar pontos relevantes suscitados nos embargos de declaração acerca do dever de prestação de contas e da aplicação dos dispositivos federais, configurando violação por ausência de análise específica das questões ventiladas.

(v) art. 36 do Decreto-Lei 70/1966, pois teria sido presumido o atendimento das exigências de publicidade e conhecimento dos leilões pelo devedor, quando a instituição credora deveria comprovar tais atos, sendo a prestação de contas o instrumento que permitiria aferir a regularidade do procedimento.

Contrarrazões ofertadas (e-STJ, fls. 251-234).

Em juízo prévio de admissibilidade, o eg. TRF 3ª Região inadmitiu o apelo nobre (e-STJ, fls. 255-260), dando ensejo ao presente agravo (e-STJ, fls. 261-269).

Contraminuta oferecida (e-STJ, fls. 272-274).

É o relatório.

VOTO

Extrai-se dos autos que, na origem, a autora alegou haver alienado fiduciariamente imóvel à Caixa Econômica Federal, tornando-se inadimplente, e não teria sido informada sobre o procedimento expropriatório, apenas tomando ciência da venda a terceiro ao ser notificada em ação de imissão de posse; afirma não ter obtido da instituição dados sobre o contrato, a atualização da dívida e eventual saldo a devolver; em consequência, ajuizou ação de exigir contas com fundamento no art. 550 do Código de Processo Civil, para apurar a regularidade do procedimento e o produto da alienação.

A sentença julgou improcedente o pedido, por entender que a autora não demonstrou direito à prestação de contas ou à devolução de valores; registrou que houve dois leilões

Documento eletrônico VDA54201980 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 23/02/2026 23:40:51
Código de Controle do Documento: 62a914d0-3205-4a12-b5d5-34559b64dd80

negativos (24/11/2015 e 09/12/2015), seguida de venda direta especial (08/12/2016) por R$ 190.800,00, e concluiu que, após a consolidação plena da propriedade em favor do credor, não haveria previsão de devolução de valores nem contas a prestar, condenando a autora em honorários de 10%, com exigibilidade suspensa pela gratuidade (e-STJ, fls. 144-146).

O acórdão da 2ª Turma do Tribunal Regional Federal da 3ª Região negou provimento à apelação, afirmando a aplicação da Lei 9.514/1997, notadamente o art. 27, §§ 4º e 5º, segundo a qual a restituição de eventual excedente somente ocorreria quando houvesse venda do imóvel em 1º ou 2º leilões; como ambos teriam sido negativos e houve venda direta, reputa-se extinta a dívida e exonerado o credor da obrigação de entregar sobra, inexistindo enriquecimento ilícito da CEF, e majoram-se os honorários para 11%, com exigibilidade suspensa pela gratuidade (e-STJ, fls. 181-186).

A irresignação não merece prosperar.

De início, examino a alegada violação aos Arts. 1.022, II, 1.025 e 489, §1º, III e IV, do CPC. Sustenta-se que o acórdão recorrido teria sido genérico e omisso, não enfrentando todos os argumentos apresentados nos embargos de declaração. A respeito da alegação de inadequação da tutela jurisdicional, deve-se enfatizar que não se exige do órgão julgador que refute minuciosamente os argumentos formulados pelas partes. O dever de fundamentação se esgota na indicação do direito que entende cabível para solucionar a controvérsia posta no caso concreto, sendo adequada a motivação que, por si só, é suficiente para afastar as teses formuladas.

Apenas as omissões acerca de questões relevantes ao julgamento da causa, as quais, se acolhidas, poderiam alterar o resultado do julgamento, ensejam o provimento do recurso especial por omissão (v.g. AgInt no REsp 1685946/MT, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 08/11/2018, DJe 13/11/2018; REsp 1.657.996/RN, Rel. Ministro OG FERNANDES, SEGUNDA TURMA, julgado em 27/6/2017, DJe 30/6/2017; e AgRg no REsp 1.157.099/SP, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, QUINTA TURMA, julgado em 11/3/2014, DJe 19/3/2014).

Outrossim, impende ressaltar que, *"se os fundamentos do acórdão recorrido não se mostram suficientes ou corretos na opinião do recorrente, não quer dizer que eles não existam. Não se pode confundir ausência de motivação com fundamentação contrária aos interesses da parte*"(AgRg no Ag 56.745/SP, Rel. Ministro CESAR ASFOR ROCHA, DJ de 12/12/1994). Nesse sentido, confiram-se os seguintes julgados: REsp 209.345/SC, Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, DJ de 16/5/2005; REsp 685.168/RS, Rel. Ministro JOSÉ DELGADO, DJ de 2/5/2005.

Desse modo, não se vislumbra a existência de nenhum dos vícios dos arts. 1.022, II, 1025 e 489, §1º, III e IV, do CPC.

Em sequência, entendo que a recorrente não logrou demonstrar nenhuma violação nem negativa de vigência às normas dos art. 27, § 2º-A, § 2º-B e § 5º da Lei 9.514/1997, combinados com art. 26-A, § 2º, e art. 27, § 2º-A e § 2º-B, da Lei 13.465/2017.

Com efeito, o Acórdão do Tribunal de origem proferiu decisão fundamentada e específica acerca da interpretação e aplicação das referidas normas infraconstitucionais no

Documento eletrônico VDA54201980 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 23/02/2026 23:40:51
Código de Controle do Documento: 62a914d0-3205-4a12-b5d5-34559b64dd80

âmbito de demanda cujo pedido e causa de pedir consistiram na verificação da regularidade do procedimento extrajudicial de consolidação da propriedade de bem imóvel objeto de alienação fiduciária em favor da Caixa Econômica Federal, gerado por inadimplemento.

Prossigo. O Supremo Tribunal Federal julgou o Recurso Extraordinário-RE 860.631, na sistemática da repercussão geral, tendo fixado a tema do Tema 982 na forma seguinte: "*É constitucional o procedimento da Lei nº 9.514/1997 para a execução extrajudicial da cláusula de alienação fiduciária em garantia, haja vista sua compatibilidade com as garantias processuais previstas na Constituição Federal*".

Entendo como relevante destacar os trechos do Acórdão do Tribunal de origem, a seguir transcritos, que esclarecem de forma precisa o contexto eminentemente fático-probatório da controvérsia (e-STJ, fls. 183-185)

> *"Compulsando os autos, verifica-se que foi firmado contrato "Por Instrumento Particular de Compra e Venda, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia, Carta de Crédito com recursos do SBPE, no âmbito do Sistema Financeiro Habitacional – SFH" tratando-se, portanto, de execução extrajudicial da garantia de alienação fiduciária, conforme demonstrado no R.16 da matrícula do imóvel (276809389 – p. 4). Dessa forma, deve-se atentar ao procedimento regulado pela Lei nº 9.514/97, a qual dispõe sobre o Sistema Financeiro Imobiliário e institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências. De início é de ressaltar que a alienação fiduciária de coisa imóvel é utilizada em contratos de mútuo em que o devedor, em síntese, recebe recursos do credor, fazendo a transferência da propriedade resolúvel do imóvel dado em garantia. O art. 22 da referida lei especifica:*
>
> > *Art. 22. A alienação fiduciária regulada por esta Lei é o negócio jurídico pelo qual o devedor, ou fiduciante, com o escopo de garantia, contrata a transferência ao credor, ou fiduciário, da propriedade resolúvel de coisa imóvel.*
>
> *Para tanto, é necessário que o contrato seja registrado no Cartório de Registro de Imóveis a fim de constituir-se a propriedade fiduciária. Dessa forma, conforme o parágrafo único do art. 23, da Lei n° 9514/1997, ocorre o desdobramento da posse, tornando-se o fiduciante (devedor) possuidor direto da coisa imóvel e o fiduciário (credor) possuidor indireto. Outrossim, a lei prevê expressamente que o descumprimento contratual, no todo ou em parte, ocasiona o antecipado vencimento da dívida e a consolidação da propriedade em nome da instituição financeira, o que, consequentemente, autoriza a realização do leilão público para alienação do imóvel a fim de possibilitar a quitação do débito. Analisando a matrícula do imóvel, consoante o teor do AV. 18 (ID 276809389, p. 6), nota-se que houve a consolidação da propriedade do imóvel em questão em nome da Caixa Econômica Federal, credora fiduciária, porquanto decorreu o prazo legal sem o devedor fiduciante ter comparecido ao Registro Imobiliário para efetuar o pagamento das prestações, assim como demais encargos, inclusive das despesas de cobrança e intimação. Ressalto que o art. 26, §§1º e 3º, da Lei 9.514/97 prevê o prazo de 15 dias para purgação da mora, bem como a intimação por meio do oficial do Registro de Imóveis:*
>
> > *"Art. 26. Vencida e não paga, no todo ou em parte, a dívida e constituído em mora o fiduciante, consolidar-se-á, nos termos deste artigo, a propriedade do imóvel em nome do fiduciário.*
> >
> > *§ 1º Para os fins do disposto neste artigo, o fiduciante, ou seu representante legal ou procurador regularmente constituído, será intimado, a requerimento do fiduciário, pelo oficial do competente Registro de Imóveis , a satisfazer, no prazo de quinze dias, a prestação vencida e as que se vencerem até a data do pagamento, os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais, os*

Documento eletrônico VDA54201980 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 23/02/2026 23:40:51
Código de Controle do Documento: 62a914d0-3205-4a12-b5d5-34559b64dd80

encargos legais, inclusive tributos, as contribuições condominiais imputáveis ao imóvel, além das despesas de cobrança e de intimação.

§ 3º A intimação far-se-á pessoalmente ao fiduciante, ou ao seu representante legal ou ao procurador regularmente constituído, podendo ser promovida, por solicitação do oficial do Registro de Imóveis, por oficial de Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la, ou pelo correio, com aviso de recebimento. (grifos nossos)"

De acordo com procedimento da referida lei, a consolidação da propriedade será averbada no registro de imóveis após decorrido o prazo de 30 dias. A lei ainda ressalva que, até a data da averbação da consolidação da propriedade fiduciária, é assegurado ao devedor fiduciante pagar as parcelas vencidas e despesas de que trata o art. 27, §3º, II. Pois bem, resta evidente, consoante o AV. 06 da matrícula do imóvel que transcorreu o prazo para purgação da mora sem o efetivo pagamento pelo devedor, sendo, portanto, consolidada a propriedade em nome da CEF. In casu, o que se discute é a possibilidade de restituição de valores pela Caixa Econômica Federal em virtude da realização do leilão. De acordo com o art. 27, §1º e 2º da Lei nº 9.514/97, consolidada a propriedade, no prazo de 30 dias, o bem será levado a público leilão para alienação do imóvel. Confira-se:

§ 1 Se no primeiro leilão público o maior lance oferecido for inferior ao valor do estipulado na forma do inciso VI e do parágrafo único do art. 24 desta Lei, seráimóvel, realizado o segundo leilão nos quinze dias seguintes. (Redação dada pela Lei nº 13.465, de 2017) § 2º No segundo leilão, será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou , das despesas, dos prêmios de seguro, dos encargos superior ao valor da dívida legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais.

Com a realização da venda do imóvel no leilão, o credor entregará ao devedor a importância que sobejar, nos termos do §4º da Lei nº 9.514/97:

§ 4º Nos cinco dias que se seguirem à venda do imóvel no leilão, o credor entregará ao devedor a importância que sobejar, considerando-se nela compreendido o valor da indenização de benfeitorias, depois de deduzidos os valores da dívida e das despesas e encargos de que tratam os §§ 2º e 3º, fato esse que importará em recíproca quitação, não se aplicando o disposto na parte final do art. 516 do Código Civil."

Conforme AV.19 da matrícula do imóvel (ID 276809389 – p. 6), resta comprovado que o bem imóvel foi levado a 1º leilão em 24/11/2015 e 2º leilão em 09/12/2015, os quais resultaram negativos. Com o resultado negativo dos dois primeiros leilões, deve-se proceder de acordo com o art. 27, §5º e 6º, da Lei 9.514/97:

§ 5º Se, no segundo leilão, o maior lance oferecido não for igual ou superior ao , valor referido no § 2º considerar-se-á extinta a dívida e exonerado o credor da obrigação de que trata o § 4º.

§ 6º Na hipótese de que trata o parágrafo anterior, o credor, no prazo de cinco dias a contar da data do segundo leilão, dará ao devedor , mediante termo quitação da dívida próprio.

Ressalta-se que o §5º estabelece que na hipótese do bem não ter sido vendido em 1º ou 2º leilão, nos termos dos citados §1º e §2º, da Lei nº 9.514/97, considera-se extinta a dívida e o credor exonerado da obrigação de entregar ao devedor a importância que sobejar. Dessa forma, conclui-se que a restituição da diferença entre o valor da dívida e o valor da arrematação do bem imóvel deverá ser realizada apenas quando o , nos termos do §4º da Lei nºbem tiver sido vendido em 1º ou 2º Leilões Públicos 9.514/97.

Por fim, havendo a CEF procedido em conformidade com a legislação de regência e não se comprovando excessividade entre o valor da venda (R$ 190.800,00 – ID 276809389, p. 7) e o valor da dívida (R$ 175.250,80 – ID 276809420, p. 6), não restou comprovado enriquecimento ilícito de sua parte."

Documento eletrônico VDA54201980 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 23/02/2026 23:40:51
Código de Controle do Documento: 62a914d0-3205-4a12-b5d5-34559b64dd80

A jurisprudência iterativa desta Corte Superior consolidou-se no mesmo sentido da compreensão expressada pelo Acórdão do Tribunal de origem. Confiram-se:

> *"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 Andrighi, 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, inexiste 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.*
> *(REsp 2225668 RS; Relator: Ministro HUMBERTO MARTINS; TERCEIRA TURMA; Data do Julgamento: 20/10/2025; Data da Publicação/Fonte: DJEN 23/10/2025)*

> *AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. RESCISÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA E FINANCIAMENTO DE IMÓVEL. RESTITUIÇÃO DE VALORES. DANOS MORAIS. NÃO CONHECIMENTO DO RECURSO ESPECIAL.*
> *I. CASO EM EXAME*
> *1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial, com fundamento no art. 105, III, "a", da Constituição Federal, em ação de dissolução de negócio jurídico cumulada com responsabilidade civil, envolvendo pedido de rescisão dos contratos de promessa de compra e venda e de financiamento de imóvel, restituição de valores pagos, **devolução** de quantias relativas a cotas condominiais e assessoria imobiliária, além de reparação por danos morais.*
> *2. Sentença de primeiro grau julgou improcedentes os pedidos, com base no princípio da força obrigatória dos contratos (pacta sunt servanda), ausência de vício contratual ou redibitório, e inexistência de conduta lesiva e nexo de causalidade para fins de reparação por danos morais.*
> *3. Acórdão recorrido manteve a sentença, ressaltando que a localização do imóvel era de conhecimento da autora, que a vista para comunidade carente não configurava vício redibitório, e que a rescisão unilateral do contrato não era juridicamente viável. Negou a **devolução** das parcelas pagas e afastou a responsabilidade das rés pelos valores de assessoria imobiliária e pelos danos morais.*
> *4. No recurso especial, a autora alegou violação ao art. 1.022 do CPC e ao art. 27 da Lei 9.514/97, sustentando omissão no acórdão quanto à análise do pedido de rescisão do contrato de financiamento e à necessidade de*

Documento eletrônico VDA54201980 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 23/02/2026 23:40:51
Código de Controle do Documento: 62a914d0-3205-4a12-b5d5-34559b64dd80

*realização de **leilão** extrajudicial do imóvel.*
II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO
*5. Duas questões são objeto de análise: (I) se houve omissão no acórdão recorrido quanto à apreciação do pedido de rescisão do contrato de financiamento e à aplicação do art. 27 da Lei 9.514/97; e (II) se é juridicamente possível a **devolução** de valores pagos em contrato de financiamento habitacional com **alienação fiduciária**, considerando a realização de **leilão** extrajudicial do imóvel.*
III. RAZÕES DE DECIDIR
6. Não se configura omissão, contradição ou obscuridade quando a matéria é enfrentada de forma fundamentada, ainda que em sentido contrário ao interesse da parte recorrente.
7. A regra legal nos compromissos de compra e venda de imóveis é a irretratabilidade, sendo excepcionais as hipóteses de ressarcimento dos valores pagos pelo adquirente inadimplente, conforme jurisprudência consolidada do STJ.
*8. A pretensão de **devolução** de valores pagos demanda reexame do conjunto fático-probatório dos autos, providência vedada pela Súmula 7 do STJ.*
9. A instância especial não se presta ao reexame de provas ou à revaloração de fatos já apreciados pelas instâncias ordinárias, limitando-se à uniformização da interpretação da legislação federal infraconstitucional.
10. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial".
(AREsp 1885112 / RJ; Relator: Ministro RAUL ARAÚJO (1143) - QUARTA TURMA; Data do Julgamento: 13/10/2025; Data da Publicação/Fonte: DJEN 20/10/2025)

Nesse contexto, resulta inequívoco que a recorrente fundamenta sua irresignação de forma específica em questões probatórias e de fato, tendo em vista que as conclusões a que chegou o acórdão recorrido decorreram da avaliação do conjunto fático-probatório do processo. Nesse sentido, a pretensão de alterar as conclusões em que se assentou o acórdão, conforme expressado pelo Tribunal de origem, é insuscetível de revisão por demandar revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, a ensejar a incidência do óbice da Súmula n. 7 da referida Corte.

A propósito:

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DECLARATÓRIA CUMULADA COM PLEITO INDENIZATÓRIO. FALÊNCIA. DECLARAÇÃO DE INEFICÁCIA OBJETIVA, FORMULADA COM BASE NO ART. 129 DA LRF. ALEGAÇÃO DE PRECIFICAÇÃO DAS COTAS SÊNIORES DO FUNDO EM CONTRARIEDADE COM SEU REGULAMENTO E COM AS NORMAS DA CVM. EXTINÇÃO PRECIPITADA DO FEITO. FATOS NARRADOS QUE PODEM SE SUBSUMIR AO DISPOSTO NO INCISO II DO ART. 129. NECESSIDADE DE MAIOR COGNIÇÃO COM A PRODUÇÃO DE PROVAS E ANÁLISE DOS FATOS. AUSÊNCIA DE OMISSÃO DO JULGADO. PREQUESTIONAMENTO. NÃO OCORRÊNCIA. PREENCHIMENTO ADEQUADO
*DOS REQUISITOS DA PETIÇÃO INICIAL. **SÚMULA 7** DO STJ.*
1. Não há violação do art. 1.022 do CPC quando o Tribunal de origem aprecia a controvérsia de forma completa e devidamente fundamentada, não incorrendo em omissão, contradição ou obscuridade.
*2. A falta de prequestionamento da matéria alegada nas razões do recurso especial impede seu conhecimento. Incidência da **Súmula** 211 do STJ.*
*3. É firme a jurisprudência do STJ no sentido de que "as condições para o legítimo exercício do direito de agir devem ser apreciadas de acordo com a teoria da asserção, de modo que sua averiguação será realizada à luz das afirmações constantes da petição inicial" (AgInt no **AREsp** 2.711.674/MS, Relator **Ministro Raul Araújo,** Quarta Turma, julgado em 16/12/2024, DJEN*

Documento eletrônico VDA54201980 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 23/02/2026 23:40:51
Código de Controle do Documento: 62a914d0-3205-4a12-b5d5-34559b64dd80

de 20/12/2024). Ademais, a análise das condições da ação in status assertionis deve-se dar a partir das afirmações deduzidas na petição inicial, sem que haja, ainda, cognição exauriente.
4. Na espécie, a instância de piso, seguindo o entendimento do administrador judicial e do membro do Parquet, concluiu estarem presentes os requisitos da petição inicial, segundo a teoria da asserção, relegando a cognição aprofundada sobre o mérito - possibilidade de subsunção da situação fática ao inciso II do artigo 129 da Lei 11.101/2005 - para um momento posterior, após a instrução probatória no que toca à alegada transferência em contrariedade ao regulamento do fundo.
5. Rever o referido entendimento do acórdão recorrido demandaria o revolvimento fático-probatório dos autos, o que encontra óbice na ***Súmula 7*** *do STJ. Precedentes.*
6. Agravo interno desprovido.
(AgInt no AREsp 2302354 / SP, Relator: Ministro RAUL ARAÚJO, Quarta Turma, Data do julgamento 01.08.2025, Data da Publicação DJEN/CNJ de 05/08/2025)

Ante todo o exposto, conheço do agravo para não conhecer do recurso especial.

Honorários advocatícios recursais majorados no percentual de 2% sobre o montante fixado nas instâncias ordinárias.

É o voto.

Documento eletrônico VDA54201980 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 23/02/2026 23:40:51
Código de Controle do Documento: 62a914d0-3205-4a12-b5d5-34559b64dd80

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AREsp 2.707.721 / SP

Número Registro: 2024/0285193-2 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
50013138720234036141

Sessão Virtual de 24/02/2026 a 02/03/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	:	ROSELY APARECIDA DO NASCIMENTO SILVA
OUTRO NOME	:	ROSELY APARECIDA DO NASCIMENTO
ADVOGADO	:	SAMUEL MARUCCI - SP361322
AGRAVADO	:	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADO	:	ANDRÉ LUIZ VIEIRA - SP241878

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

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 24/02/2026 a 02/03/2026, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha. Licenciado o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Documento eletrônico VDA54621986 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 03/03/2026 01:12:50
Código de Controle do Documento: 3bf86b78-135c-46b3-aaf9-a5b8bf30613b

Brasília, 02 de março de 2026

Documento eletrônico VDA54621986 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 03/03/2026 01:12:50
Código de Controle do Documento: 3bf86b78-135c-46b3-aaf9-a5b8bf30613b