



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2796855 - SP (2024/0432454-2)

RELATORA : **MINISTRA DANIELA TEIXEIRA**
AGRAVANTE : **ALEX ORLANDI MOREIRA**
ADVOGADO : **ROBSON GERALDO COSTA - SP237928**
AGRAVADO : **BANCO BRADESCO S/A**
ADVOGADO : **FABIO CABRAL SILVA DE OLIVEIRA MONTEIRO - SP261844**

EMENTA

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.

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 23/09/2025 a 29/09/2025, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 30 de setembro de 2025.

Ministra Daniela Teixeira

Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2796855 - SP (2024/0432454-2)

RELATORA : **MINISTRA DANIELA TEIXEIRA**
AGRAVANTE : **ALEX ORLANDI MOREIRA**
ADVOGADO : **ROBSON GERALDO COSTA - SP237928**
AGRAVADO : **BANCO BRADESCO S/A**
ADVOGADO : **FABIO CABRAL SILVA DE OLIVEIRA MONTEIRO - SP261844**

EMENTA

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.

RELATÓRIO

Trata-se de Agravo em Recurso Especial interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial.

Segundo a parte agravante, o recurso preenche os requisitos necessários ao conhecimento e provimento.

O recorrente sustentou que houve violação ao artigo 884 do Código Civil, que veda o enriquecimento sem causa, ao argumento de que o Banco Bradesco S.A. adjudicou o imóvel objeto de alienação fiduciária por valor superior ao da dívida, sem restituir ao devedor a diferença entre o valor de avaliação e o débito.

Também apontou violação ao artigo 27, §5º da Lei nº 9.514/97, defendendo que, mesmo diante da frustração dos leilões extrajudiciais, a adjudicação do bem não exime o credor fiduciário da obrigação de restituir eventual saldo remanescente ao devedor.

Além disso, invocou o artigo 105, III, alíneas “a” e “c” da Constituição Federal, para sustentar o cabimento do recurso especial, alegando que o acórdão recorrido diverge de decisões de outros tribunais, inclusive do Superior Tribunal de Justiça, que reconhecem o direito à restituição da diferença entre o valor de avaliação do imóvel e o valor da dívida em casos de adjudicação após leilões negativos.

Diante da decisão de inadmissão, manejou o presente agravo.

Intimada nos termos do art. 1.042, § 3º, do Código de Processo Civil, a parte agravada não se manifestou.

É o relatório.

VOTO

O agravo é tempestivo, nos termos do art. 1.003, § 5º, do Código de Processo Civil.

A análise dos argumentos recursais não indica, contudo, a existência de fundamentos que sustentem a reforma da decisão recorrida, cujos fundamentos transcrevo para que passem a fazer parte da presente decisão:

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. Preparo recursal. Oposição de embargos declaratórios contra decisão terminativa com a comprovação de que houve apenas equívoco quanto à juntada da guia DARE e de que o valor complementar do preparo foi tempestivamente recolhido. Embargos de declaração recebidos como pedido de reconsideração e acolhidos.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL. Pedido de ressarcimento da diferença entre o valor de avaliação do bem e aquele indicado como lance mínimo no segundo leilão extrajudicial promovido pelo réu. Leilões frustrados. Ausência de lances que enseja a extinção da dívida e exonera o credor fiduciário da obrigação de entregar ao devedor eventual saldo remanescente. Hipótese disciplinada pelo art. 27, §5º, da Lei 9.514/97. Precedentes. Recurso provido.

No presente processo, a parte agravante afirma, em suma, que estão presentes os requisitos para o conhecimento e provimento de seu recurso.

A análise dos autos indica que a corte de origem adotou entendimento alinhado ao perfilhado pela jurisprudência desta corte, o que atrai a incidência do comando da Súmula nº 83 deste Superior Tribunal de Justiça ("não se conhece do recurso especial pela divergência, quando a orientação do Tribunal se firmou no mesmo sentido da decisão recorrida").

Com efeito, em demandas com a mesma causa de pedir, este colegiado vem se manifestando da seguinte forma:

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. INADIMPLEMENTO. 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.)

RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. RESOLUÇÃO DO CONTRATO. INICIATIVA DO DEVEDOR. INADIMPLEMENTO ANTECIPADO. DEVOLUÇÃO DE VALORES. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE. IMÓVEL. VENDA EM LEILÃO. ARTS. 26 E 27 DA LEI Nº 9.514/1997. APLICAÇÃO.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

2. A controvérsia resume-se a definir (i) a possibilidade de o adquirente de imóvel requerer a resolução do contrato de compra e venda com pacto adjeto de alienação fiduciária em garantia devido à impossibilidade de pagamento das prestações, com a consequente devolução dos valores pagos, e (i) a incidência dos art. 26 e 27 da Lei nº 9.514/1997.

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. A consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário e a posterior venda do imóvel em leilão pressupõem o inadimplemento do devedor fiduciante.

5. O inadimplemento, para fins de aplicação dos arts. 26 e 27 da Lei 9.514/1997, não se restringe à ausência de pagamento no tempo, modo e lugar convencionados (mora), abrangendo também o comportamento contrário à continuidade da avença, sem a ocorrência de fato (culpa) imputável ao credor.

6. O pedido de resolução do contrato de compra e venda com pacto de alienação fiduciária em garantia por desinteresse do adquirente configura inadimplemento antecipado do negócio, ensejando a aplicação dos arts. 26 e 27 da Lei 9.514/1997.

7. A devolução das quantias pagas pelo devedor fiduciante observará a disposições previstas nos §§ 4º e 5º do art. 27 da Lei nº 9.514/1997, salvo se frustrada a venda do imóvel, hipótese na qual inexistirá obrigação de restituir valores.

8. Recurso especial provido.

(REsp n. 1.792.003/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 15/6/2021, DJe de 21/6/2021.)

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.)

Na esteira da jurisprudência dominante desta Corte, a superação do óbice da **Súmula 83/STJ** exige que o recorrente colacione precedentes deste Superior Tribunal de Justiça, contemporâneos ou supervenientes a seu favor, ou demonstre alguma distinção entre os julgados mencionados na decisão agravada e o caso em exame, o que não fez. Nesse sentido:

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. ADMISSIBILIDADE. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO ESPECÍFICA DA DECISÃO AGRAVADA. ART. 544, § 4º, I, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL.

1. Incumbe ao agravante infirmar especificamente todos os fundamentos da decisão agravada, demonstrando o seu desacerto, de modo a justificar o cabimento do recurso especial interposto, sob pena de não ser conhecido o agravo (art. 544, § 4º, I, do CPC).

2. Não basta, para afastar o óbice da Súmula nº 83/STJ, a alegação genérica de que o acórdão recorrido não está em consonância com a jurisprudência desta Corte, devendo a parte recorrente demonstrar que outra é a positivação do direito na jurisprudência desta Corte, com a indicação de precedentes contemporâneos ou supervenientes aos referidos na decisão agravada.

3. Agravo regimental não provido.

(AgRg no AREsp n. 238.064/RJ, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 7/8/2014, DJe de 18/8/2014. Grifo Acrescido)

A perquirição das razões recursais indica que, embora afirme o adequado superamento dos óbices apontados, a parte agravante não traz

precedente contemporâneo que contemple a tese defendida sem a necessidade de reanálise fático-probatória.

Considerando que o acórdão, como exposto, baseou-se em orientação consolidada na jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça não há falar em divergência.

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

Ante o exposto, **não conheço** do agravo em recurso especial.

Majoro o percentual de honorários sucumbenciais para 15% (quinze por cento), nos termos do art. 85, § 11, do CPC.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AREsp 2.796.855 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2024/0432454-2

Número de Origem:
10063117820228260176

Sessão Virtual de 23/09/2025 a 29/09/2025

Relator

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : ALEX ORLANDI MOREIRA

ADVOGADO : ROBSON GERALDO COSTA - SP237928

AGRAVADO : BANCO BRADESCO S/A

ADVOGADO : FABIO CABRAL SILVA DE OLIVEIRA MONTEIRO - SP261844

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

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 23/09/2025 a 29/09/2025, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 29 de setembro de 2025