



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2824108 - BA (2024/0468421-7)

**RELATORA** : MINISTRA NANCY ANDRIGHI  
**AGRAVANTE** : JOSE OLIVEIRA LIMA JUNIOR  
**ADVOGADO** : DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DA BAHIA  
**AGRAVADO** : BANCO BRADESCO S/A  
**ADVOGADO** : ANTÔNIO BRAZ DA SILVA - BA025998

### EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. AUSÊNCIA DE PURGAÇÃO DA MORA. LEILÕES INFRUTÍFEROS. ADJUDICAÇÃO DO BEM PELO CREDOR FIDUCIÁRIO. RESTITUIÇÃO DA DIFERENÇA ENTRE O VALOR DE AVALIAÇÃO DO BEM ADJUDICADO E O VALOR DO DÉBITO. CABIMENTO. VEDAÇÃO AO ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. ACÓRDÃO DISSONANTE DA JURISPRUDÊNCIA DO STJ. SÚMULA 568/STJ.

1. Ação de reintegração de posse.
2. A jurisprudência desta Corte é no sentido de que não havendo purgação da mora em contrato de financiamento imobiliário garantido por alienação fiduciária, e frustrados os leilões com a consequente adjudicação do imóvel pela parte credora, é devida a condenação da parte credora ao pagamento da diferença entre o valor do imóvel e o valor do crédito atualizado, a ser apurado em liquidação de sentença, com fundamento na vedação ao enriquecimento sem causa.
3. Agravo conhecido. Recurso especial conhecido e 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 26/08/2025 a 01/09/2025, por unanimidade, dar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 02 de setembro de 2025.

MINISTRA NANCY ANDRIGHI  
Relatora



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2824108 - BA (2024/0468421-7)

**RELATORA** : MINISTRA NANCY ANDRIGHI  
**AGRAVANTE** : JOSE OLIVEIRA LIMA JUNIOR  
**ADVOGADO** : DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DA BAHIA  
**AGRAVADO** : BANCO BRADESCO S/A  
**ADVOGADO** : ANTÔNIO BRAZ DA SILVA - BA025998

### EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. AUSÊNCIA DE PURGAÇÃO DA MORA. LEILÕES INFRUTÍFEROS. ADJUDICAÇÃO DO BEM PELO CREDOR FIDUCIÁRIO. RESTITUIÇÃO DA DIFERENÇA ENTRE O VALOR DE AVALIAÇÃO DO BEM ADJUDICADO E O VALOR DO DÉBITO. CABIMENTO. VEDAÇÃO AO ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. ACÓRDÃO DISSONANTE DA JURISPRUDÊNCIA DO STJ. SÚMULA 568/STJ.

1. Ação de reintegração de posse.
2. A jurisprudência desta Corte é no sentido de que não havendo purgação da mora em contrato de financiamento imobiliário garantido por alienação fiduciária, e frustrados os leilões com a consequente adjudicação do imóvel pela parte credora, é devida a condenação da parte credora ao pagamento da diferença entre o valor do imóvel e o valor do crédito atualizado, a ser apurado em liquidação de sentença, com fundamento na vedação ao enriquecimento sem causa.
3. Agravo conhecido. Recurso especial conhecido e provido.

### RELATÓRIO

**Relatora:** MINISTRA NANCY ANDRIGHI

Examina-se recurso especial interposto por JOSE OLIVEIRA LIMA JUNIOR, fundamentado, exclusivamente, na alínea "c" do permissivo constitucional.

**Ação:** de reintegração de posse proposta pelo BANCO BRADESCO S/A contra o agravante, alegando inadimplemento das obrigações de contrato de financiamento imobiliário, com pedido de reintegração de posse do imóvel financiado.

**Sentença:** julgou procedente o pedido do Banco Bradesco S/A, determinando a reintegração de posse do imóvel e rejeitando o pedido de

devolução da diferença entre o valor da dívida e o valor do imóvel, sob o argumento de que não houve arrematação no leilão.

**Acórdão:** negou provimento ao recurso de apelação interposto pelo agravante, mantendo a sentença de reintegração de posse e a exoneração do credor da obrigação de restituir ao devedor a diferença entre o valor da dívida e o valor do imóvel, nos termos da seguinte ementa:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE DE IMÓVEL JULGADA PROCEDENTE. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. BEM IMÓVEL. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE EM NOME DO AUTOR. PLEITO DO RÉU PELA DIFERENÇA ENTRE O VALOR DA DÍVIDA E O VALOR DO IMÓVEL QUE FORA A LEILÃO. DESCABIMENTO. LEILÕES FRUSTRADOS. AUSÊNCIA DE LICITANTES. ART. 27, § 5º DA LEI N.º 9.514 /1997. EXTINÇÃO DA DÍVIDA E EXONERAÇÃO DO CREDOR DA OBRIGAÇÃO DE RESTITUIR AO DEVEDOR A IMPORTÂNCIA QUE SOBEJAR. APELO CONHECIDO E NÃO PROVIDO. (e-STJ fls. 426)

**Embargos de declaração:** não foram opostos.

**Recurso especial:** alega divergência jurisprudencial e violação ao § 5º do art. 27 da Lei n.º 9.514/1997, sustentando que o credor fiduciário deve restituir ao devedor a diferença entre o valor do imóvel adjudicado e o saldo devedor, sob pena de enriquecimento sem causa.

É o relatório.

## VOTO

**Relatora: MINISTRA NANCY ANDRIGHI**

### - Da Súmula 568 do STJ

A Corte de origem, ao julgar o recurso de apelação interposto pelo agravante, concluiu o seguinte:

De acordo com o procedimento previsto pela Lei n.º 9.514/1997, antes das alterações promovidas pela Lei n.º 14.711/2023, vencida e não paga a dívida garantida por alienação fiduciária, o devedor deve ser constituído em mora por meio de prévia intimação pessoal, conferindo-lhe o direito de purgá-la, sob pena de a propriedade ser consolidada em nome do credor fiduciário.

Havendo o pagamento do débito, ficam restabelecidos os efeitos do contrato de alienação fiduciária. Todavia, mantida a inadimplência, consolida-se a propriedade em nome do credor e ele tem o prazo de 30 (trinta) dias, contados da data de averbação da consolidação da propriedade, para promover o leilão público, com o objetivo de alienar o referido bem.

No primeiro leilão, somente ocorrerá a arrematação se for dado lance igual ou superior ao valor da avaliação do imóvel especificado no contrato. Contudo,

caso o maior lance oferecido seja inferior ao valor da avaliação do imóvel especificado no contrato, será realizado um segundo leilão. Por sua vez, no segundo leilão será aceito o maior lance oferecido, desde que seja igual ou superior ao valor da dívida.

Nessas hipóteses, cabe ao credor fiduciário restituir ao fiduciante a importância que ultrapassar o valor do débito e das despesas, desde que haja saldo a receber.

**Entretanto, caso seja frustrado o segundo leilão, não havendo licitantes interessados na aquisição do bem nos termos acima mencionados, a Lei n.º 9.514/1997 determina que a dívida seja extinta e o credor exonerado da obrigação de restituir qualquer diferença ao devedor.**

[...]

**Portanto, na hipótese de insucesso do segundo leilão, seja pela ausência de lances, seja pela existência de lances apenas em valor inferior ao valor da dívida, extinguem-se todas as obrigações existentes entre o devedor fiduciante e o credor fiduciário, permitindo que o bem permaneça com este último.**

**Além disso, o credor fiduciário também se exonera da obrigação de restituir qualquer diferença ao devedor. (grifo nosso. e-STJ fls. 420/422)**

Da leitura dos trechos acima, verifica-se a decisão proferida pelo TJ/BA destoa da jurisprudência do STJ que é no sentido da condenação da parte credora ao pagamento da diferença entre o valor do imóvel e o valor do crédito atualizado, a ser apurado em liquidação de sentença, com fundamento na vedação ao enriquecimento sem causa.

Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO HIPOTECÁRIA. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL. LEILÕES NEGATIVOS POR AUSÊNCIA DE LICITANTES. ADJUDICAÇÃO DO BEM PELO CREDOR FIDUCIÁRIO. RESTITUIÇÃO DA DIFERENÇA ENTRE O VALOR DE AVALIAÇÃO DO BEM ADJUDICADO E O VALOR DO DÉBITO. CABIMENTO. VEDAÇÃO AO ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. CONSONÂNCIA DO ACÓRDÃO RECORRIDO COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA 83/STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. A jurisprudência desta Corte é no sentido de que, na execução hipotecária, em caso de leilão infrutífero e posterior adjudicação do bem pela instituição financeira e o valor da avaliação do imóvel superou o montante do saldo devedor remanescente, é devido à instituição financeira adjudicante a restituição aos mutuários da diferença, sob pena de enriquecimento sem causa do agente financeiro. Precedentes.

2. O entendimento adotado no acórdão recorrido coincide com a jurisprudência assente desta Corte Superior, circunstância que atrai a incidência da Súmula 83/STJ.

3. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp n. 2.039.395/SP, Quarta Turma, julgado em 15/8/2022, DJe de 26/8/2022)

Igualmente: REsp n. 1.124.362/SP, Terceira Turma, julgado em 15/12/2011, DJe de 21/5/2012.

Assim, estando o entendimento do TJ/BA dissonante da jurisprudência desta Corte, com fundamento na Súmula 568/STJ, o recurso deve ser provido.

#### DISPOSITIVO

Forte nessas razões, CONHEÇO do agravo e, com fundamento na Súmula 568/STJ, CONHEÇO do recurso especial e DOU-LHE PROVIMENTO, a fim de que o TJ /BA observe a jurisprudência desta Corte, nos termos expostos.



# **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

## **TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA**

**AREsp 2.824.108 / BA**  
**PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2024/0468421-7

Número de Origem:  
00478618120118050001

Sessão Virtual de 26/08/2025 a 01/09/2025

### **Relator**

Exma. Sra. Ministra NANCY ANDRIGHI

### **Presidente da Sessão**

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

### **Subprocurador-Geral da República**

Exmo. Sr. OSNIR BELICE

### **Secretário**

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

### **AUTUAÇÃO**

AGRAVANTE : JOSE OLIVEIRA LIMA JUNIOR

ADVOGADO : DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DA BAHIA

AGRAVADO : BANCO BRADESCO S/A

ADVOGADO : ANTÔNIO BRAZ DA SILVA - BA025998

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - POSSE - ESBULHO / TURBAÇÃO / AMEAÇA

### **TERMO**

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 26/08/2025 a 01/09/2025, por unanimidade, decidiu dar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

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

Brasília, 01 de setembro de 2025

