SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2216097 - SP (2025/0197930-6)

RELATOR	**:**	**MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
RECORRENTE	:	EDMAR ARAUJO DA ROCHA FILHO
RECORRENTE	:	THAYS MORAIS DA SILVA
ADVOGADO	:	ROBSON GERALDO COSTA - SP237928
RECORRIDO	:	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADOS	:	ANDRÉ LUIZ VIEIRA - SP241878
		MATEUS PEREIRA SOARES - RS060491

EMENTA

CIVIL. RECURSO ESPECIAL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL. LEILÕES FRUSTRADOS, ADJUDICAÇÃO E PRETENSÃO DE RESTITUIÇÃO DE SOBEJO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial contra acórdão do Tribunal Regional Federal da 3ª Região, proferido em apelação cível, que manteve sentença de improcedência em ação indenizatória.

2. A controvérsia versa sobre ação indenizatória em que se pleiteia a diferença entre o valor de avaliação do imóvel e o valor da dívida, por alegado enriquecimento sem causa após leilões negativos e adjudicação.

3. O Juízo de primeiro grau julgou improcedente o pedido e fixou honorários em 10% sobre o valor atualizado da causa, com suspensão da exigibilidade pela gratuidade.

4. A Corte de origem negou provimento à apelação, assentando a extinção da dívida e a exoneração do credor da restituição após o segundo leilão frustrado, nos termos dos arts. 26-A, § 4º, e 27, §§ 4º e 5º, da Lei n. 9.514/1997, e majorou honorários pelo art. 85, § 11, do CPC.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

Documento eletrônico VDA60047214 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 15/09/2026 15:22:07
Publicação no DJEN/CNJ de 17/09/2026. Código de Controle do Documento: 224a03df-f598-4958-af45-8cf4549af0ae

5. Há três questões em discussão: (i) saber se houve violação do art. 27, § 5º, da Lei n. 9.514/1997, por exonerar o credor da restituição mesmo com adjudicação por valor de avaliação superior ao débito; (ii) saber se ocorreu violação do art. 884 do CC, por enriquecimento sem causa da instituição financeira; e (iii) saber se há divergência jurisprudencial quanto ao cabimento da restituição da diferença entre o valor de avaliação do bem adjudicado e o valor da dívida.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Incide a Súmula n. 83 do STJ porque o acórdão recorrido está em conformidade com a jurisprudência desta Corte segundo a qual, frustrado o segundo leilão, a dívida se extingue compulsoriamente e o credor fiduciário fica exonerado da restituição.

7. Aplica-se a Súmula n. 282 do STF porque a alegação de violação do art. 884 do CC não foi objeto de debate no acórdão recorrido, nem foram opostos embargos de declaração, relativamente ao ponto jurídico do enriquecimento sem causa.

8. Do dissídio jurisprudencial não se pode conhecer porque a incidência da Súmula n. 83 do STJ, no tocante à alínea *a* do art. 105, III, da CF, obsta o conhecimento do recurso especial pela alínea *c*, relativamente à mesma questão.

IV. DISPOSITIVO E TESE

9. Recurso especial não conhecido.

Tese de julgamento: "1. Incide a Súmula n. 83 do STJ quando o acórdão recorrido está alinhado à jurisprudência desta Corte sobre a extinção compulsória da dívida e a exoneração da restituição após o segundo leilão frustrado, nos termos do art. 27, § 5º, da Lei n. 9.514/1997. 2. Aplica-se a Súmula n. 282 do STF quando a alegação de violação do art. 884 do CC não foi apreciada pelo acórdão recorrido e não houve oposição de embargos de declaração. 3. Do dissídio jurisprudencial não se pode conhecer quando o óbice da Súmula n. 83 do STJ impede o conhecimento do recurso especial pela alínea c sobre a mesma matéria."

Dispositivos relevantes citados: Lei n. 9.514/1997, arts. 26-A, § 4º, e 27, §§ 4º e 5º; CF, art. 105, III, *a* e *c*; CC, arts. 516 e 884; CPC, art. 85, § 11.

Jurisprudência relevante citada: STJ, REsp n. 2.101.255/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 8/6/2026, DJEN de 11/6/2026; AgInt nos EDcl no REsp n. 2.234.875/RS, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 22/4/2026, DJEN de 30/4/2026; REsp n. 1.654.112/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 23/10/2018; STJ, AgInt no AgInt no REsp n. 1.861.293/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 7/12/2020; 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. 1.898.375/RS, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 27/6/2022; STJ, AgInt no AREsp n. 1.866.385/DF, relator Ministro Francisco Falcão, Segunda Turma, julgado em 16/5/2022; STJ, AgInt no AREsp n. 1.611.756/GO, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 29/8/2022; STJ, AgInt no AREsp n. 1.724.656/DF, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze,

Documento eletrônico VDA60047214 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 15/09/2026 15:22:07
Publicação no DJEN/CNJ de 17/09/2026. Código de Controle do Documento: 224a03df-f598-4958-af45-8cf4549af0ae

Terceira Turma, julgado em 22/8/2022; STJ, AgInt no REsp n. 1.503.880/PE, relator Ministro Sérgio Kukina, Primeira Turma, julgado em 27/2/2018; STJ, Súmula n. 83; STF, Súmula n. 282.

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 08/09/2026 a 14/09/2026, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

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

Brasília, 14 de setembro de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator

Documento eletrônico VDA60047214 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 15/09/2026 15:22:07
Publicação no DJEN/CNJ de 17/09/2026. Código de Controle do Documento: 224a03df-f598-4958-af45-8cf4549af0ae

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2216097 - SP (2025/0197930-6)

RELATOR	**:**	**MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
RECORRENTE	:	EDMAR ARAUJO DA ROCHA FILHO
RECORRENTE	:	THAYS MORAIS DA SILVA
ADVOGADO	:	ROBSON GERALDO COSTA - SP237928
RECORRIDO	:	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADOS	:	ANDRÉ LUIZ VIEIRA - SP241878
		MATEUS PEREIRA SOARES - RS060491

EMENTA

CIVIL. RECURSO ESPECIAL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL. LEILÕES FRUSTRADOS, ADJUDICAÇÃO E PRETENSÃO DE RESTITUIÇÃO DE SOBEJO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial contra acórdão do Tribunal Regional Federal da 3ª Região, proferido em apelação cível, que manteve sentença de improcedência em ação indenizatória.

2. A controvérsia versa sobre ação indenizatória em que se pleiteia a diferença entre o valor de avaliação do imóvel e o valor da dívida, por alegado enriquecimento sem causa após leilões negativos e adjudicação.

3. O Juízo de primeiro grau julgou improcedente o pedido e fixou honorários em 10% sobre o valor atualizado da causa, com suspensão da exigibilidade pela gratuidade.

4. A Corte de origem negou provimento à apelação, assentando a extinção da dívida e a exoneração do credor da restituição após o segundo leilão frustrado, nos termos dos arts. 26-A, § 4º, e 27, §§ 4º e 5º, da Lei n. 9.514/1997, e majorou honorários pelo art. 85, § 11, do CPC.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

Documento eletrônico VDA59100308 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 14/08/2026 19:07:48
Código de Controle do Documento: 181fd9b5-89d6-49b2-bf61-4a4efb1538d1

5. Há três questões em discussão: (i) saber se houve violação do art. 27, § 5º, da Lei n. 9.514/1997, por exonerar o credor da restituição mesmo com adjudicação por valor de avaliação superior ao débito; (ii) saber se ocorreu violação do art. 884 do CC, por enriquecimento sem causa da instituição financeira; e (iii) saber se há divergência jurisprudencial quanto ao cabimento da restituição da diferença entre o valor de avaliação do bem adjudicado e o valor da dívida.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Incide a Súmula n. 83 do STJ porque o acórdão recorrido está em conformidade com a jurisprudência desta Corte segundo a qual, frustrado o segundo leilão, a dívida se extingue compulsoriamente e o credor fiduciário fica exonerado da restituição.

7. Aplica-se a Súmula n. 282 do STF porque a alegação de violação do art. 884 do CC não foi objeto de debate no acórdão recorrido, nem foram opostos embargos de declaração, relativamente ao ponto jurídico do enriquecimento sem causa.

8. Do dissídio jurisprudencial não se pode conhecer porque a incidência da Súmula n. 83 do STJ, no tocante à alínea *a* do art. 105, III, da CF, obsta o conhecimento do recurso especial pela alínea *c*, relativamente à mesma questão.

IV. DISPOSITIVO E TESE

9. Recurso especial não conhecido.

Tese de julgamento: "1. Incide a Súmula n. 83 do STJ quando o acórdão recorrido está alinhado à jurisprudência desta Corte sobre a extinção compulsória da dívida e a exoneração da restituição após o segundo leilão frustrado, nos termos do art. 27, § 5º, da Lei n. 9.514/1997. 2. Aplica-se a Súmula n. 282 do STF quando a alegação de violação do art. 884 do CC não foi apreciada pelo acórdão recorrido e não houve oposição de embargos de declaração. 3. Do dissídio jurisprudencial não se pode conhecer quando o óbice da Súmula n. 83 do STJ impede o conhecimento do recurso especial pela alínea c sobre a mesma matéria."

Dispositivos relevantes citados: Lei n. 9.514/1997, arts. 26-A, § 4º, e 27, §§ 4º e 5º; CF, art. 105, III, *a* e *c*; CC, arts. 516 e 884; CPC, art. 85, § 11.

Jurisprudência relevante citada: STJ, REsp n. 2.101.255/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 8/6/2026, DJEN de 11/6/2026; AgInt nos EDcl no REsp n. 2.234.875/RS, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 22/4/2026, DJEN de 30/4/2026; REsp n. 1.654.112/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 23/10/2018; STJ, AgInt no AgInt no REsp n. 1.861.293/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 7/12/2020; 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. 1.898.375/RS, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 27/6/2022; STJ, AgInt no AREsp n. 1.866.385/DF, relator Ministro Francisco Falcão, Segunda Turma, julgado em 16/5/2022; STJ, AgInt no AREsp n. 1.611.756/GO, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 29/8/2022; STJ, AgInt no AREsp n. 1.724.656/DF, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze,

Documento eletrônico VDA59100308 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 14/08/2026 19:07:48
Código de Controle do Documento: 181fd9b5-89d6-49b2-bf61-4a4efb1538d1

Terceira Turma, julgado em 22/8/2022; STJ, AgInt no REsp n. 1.503.880/PE, relator Ministro Sérgio Kukina, Primeira Turma, julgado em 27/2/2018; STJ, Súmula n. 83; STF, Súmula n. 282.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por EDMAR ARAUJO DA ROCHA FILHO e por THAYS MORAIS DA SILVA, com fundamento no art. 105, III, *a* e *c*, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal Regional Federal da 3ª Região em apelação cível nos autos de ação indenizatória.

O julgado foi assim ementado (fl. 655):

> APELAÇÃO CÍVEL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL. PROCEDIMENTO DE EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL. PEDIDO DE DEVOLUÇÃO DE VALORES.
>
> - No que tange à prestação de contas, a Lei nº 9.514/1997 é expressa 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, com recíproca quitação, ficando o credor exonerado de proceder à mencionada restituição, devendo apenas dar ao devedor a quitação da dívida, conforme disposto no art. 26-A, §4º e art. 27, §§4º e 5º.
>
> - Pela documentação acostada aos autos, o imóvel foi ofertado em dois leilões, os quais resultaram negativos. Assim, de acordo com o disposto nos artigos 26-A, §4º e 27, §§4º e 5º, da Lei nº 9.514/1997, não há que se falar em qualquer restituição, possuindo o devedor tão somente o direito à quitação da dívida.
>
> - Apelação não provida.

Não foram opostos embargos de declaração.

No recurso especial, a parte aponta, além de divergência jurisprudencial, violação dos seguintes artigos:

a) 27, § 5º, da Lei n. 9.514/1997, porque o acórdão recorrido extinguiu a dívida após leilões infrutíferos sem assegurar a devolução do que sobejou na hipótese de adjudicação, o que teria negado vigência à regra aplicável ao insucesso do segundo leilão e ao regime de restituição;

b) 884 do CC, já que o acórdão recorrido afastou a restituição da diferença entre o valor de avaliação e o saldo devedor após adjudicação do imóvel,

Documento eletrônico VDA59100308 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 14/08/2026 19:07:48
Código de Controle do Documento: 181fd9b5-89d6-49b2-bf61-4a4efb1538d1

o que, segundo a parte, configurou enriquecimento sem causa da instituição financeira.

Sustenta que o Tribunal de origem, ao decidir que a extinção da dívida após o segundo leilão infrutífero exonera o credor de devolver qualquer quantia, inclusive quando há adjudicação por valor de avaliação superior ao débito, divergiu do entendimento do STJ que reconhece o cabimento da restituição da diferença entre o valor de avaliação do bem adjudicado e o valor do débito (AgInt no AREsp n. 2.039.395/SP).

Requer o provimento para que se reforme o acórdão recorrido e se condene a recorrida ao pagamento de indenização correspondente à diferença entre o valor de avaliação do imóvel (primeira praça) e o valor da dívida (segunda praça). Requer ainda o provimento para que se redistribuam os ônus sucumbenciais e se majorem os honorários advocatícios recursais.

Contrarrazões apresentadas às fls. 704-707.

O recurso especial foi admitido (fls. 710-712).

É o relatório.

VOTO

I - Contextualização

A controvérsia diz respeito a ação de indenizatória em que a parte autora pleiteou condenação da instituição financeira ao pagamento de indenização correspondente à diferença entre o valor da avaliação do imóvel e o valor da dívida, sob alegação de enriquecimento sem causa em execução extrajudicial com leilões negativos e adjudicação.

Documento eletrônico VDA59100308 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 14/08/2026 19:07:48
Código de Controle do Documento: 181fd9b5-89d6-49b2-bf61-4a4efb1538d1

O Juízo de primeiro grau julgou improcedente o pedido e fixou honorários em 10% sobre o valor atualizado da causa, com suspensão de exigibilidade em razão da gratuidade.

A Corte de origem manteve a improcedência, negando provimento à apelação e afirmando que, frustrado o segundo leilão, a dívida se extingue com recíproca quitação, exonerado o credor da restituição, devendo apenas dar quitação ao devedor, nos termos do art. 26-A, § 4º, e art. 27, §§ 4º e 5º, da Lei n. 9.514/1997; ainda majorou honorários na forma do art. 85, § 11, do CPC.

II - Da violação do art. 27, § 5º, da Lei n. 9.514/1997

No recurso especial, a parte recorrente alega que, não havendo lances nos dois leilões e ocorrendo adjudicação, o acórdão recorrido teria aplicado indevidamente o § 5º do art. 27 para exonerar o credor de restituir o que sobejar, embora o valor de avaliação do imóvel superasse a dívida, o que, no entender da recorrente, negou vigência ao regime legal de restituição após insucesso do leilão e adjudicação.

A atual jurisprudênia desta Corte é no sentido de que uma vez consolidada definitivamente a propriedade em favor da instituição financeira, a subsequente alienação particular do imóvel não confere ao devedor fiduciante o direito de pleitear a devolução da diferença entre o valor obtido na venda e o montante da dívida. **Isso se deve ao fato de que, com a frustração do segundo leilão, ainda que não haja lance**, a dívida é extinta de forma compulsória, exonerando as partes de suas obrigações.

Esse entendimento, inclusive, foi adotado na atual redação do § 5º do art. 27 da Lei n. 9.514/1997, com redação dada pela Lei n. 14.711/2023, que prevê que o credor fica dispensado de entregar ao devedor a importância que sobejar, *in verbis*:

Documento eletrônico VDA59100308 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 14/08/2026 19:07:48
Código de Controle do Documento: 181fd9b5-89d6-49b2-bf61-4a4efb1538d1

§ 4º Nos 5 (cinco) dias que se seguirem à venda do imóvel no leilão, o credor entregará ao fiduciante a importância que sobejar, nela compreendido o valor da indenização de benfeitorias, depois de deduzidos os valores da dívida, das despesas e dos encargos de que trata o § 3º deste artigo, o que importará em recíproca quitação, hipótese em que não se aplica o disposto na parte final do art. 516 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil).

§ 5º Se no segundo leilão não houver lance que atenda ao referencial mínimo para arrematação estabelecido no § 2º, **o fiduciário ficará investido na livre disponibilidade do imóvel e exonerado da obrigação de que trata o § 4º deste artigo.**

Nesse mesmo sentido, destaco os seguintes precedentes:

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.

(REsp n. 2.101.255/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 8/6/2026, DJEN de 11/6/2026.)

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL. PROCEDIMENTO DE EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL. LEI 9.514/97. PEDIDO DE DEVOLUÇÃO DE VALORES. DIFERENÇA ENTRE O VALOR DE ALIENAÇÃO DO BEM E O VALOR DA DÍVIDA. LEILÕES FRUSTRADOS. INCIDÊNCIA DA REGRA DO ART. 27, §§ 4° E 5°, DA LEI DE REGÊNCIA. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. "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" (REsp

Documento eletrônico VDA59100308 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 14/08/2026 19:07:48
Código de Controle do Documento: 181fd9b5-89d6-49b2-bf61-4a4efb1538d1

1.999.675/SP, Relator Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, QUARTA TURMA, julgado em 17/3/2025, DJEN de 21/3/2025).

2. De fato, segundo a literalidade do § 5° do art. 27 da Lei 9.514/97, "se no segundo leilão não houver lance que atenda ao referencial mínimo para arrematação estabelecido no § 2º, o fiduciário ficará investido na livre disponibilidade do imóvel e exonerado da obrigação de que trata o § 4º deste artigo".

3. 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.

4. Agravo interno desprovido.

(AgInt nos EDcl no REsp n. 2.234.875/RS, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 22/4/2026, DJEN de 30/4/2026.)

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO DOS FUNDAMENTOS DO ACÓRDÃO RECORRIDO. SÚMULA N. 283/STF. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. IMÓVEL. LEILÕES PÚBLICOS FR USTRADOS. DÍVIDA E XTINTA. DECISÃO MANTIDA.

1. O recurso especial que não impugna fundamento do acórdão recorrido suficiente para mantê-lo não deve ser admitido, a teor da Súmula n. 283/STF.

2. **"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 Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 23/10/2018, DJe 26/10/2018).**

3. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt no AREsp n. 2.441.790/SP, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 8/4/2024, DJe de 11/4/2024, destaquei.)

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

Documento eletrônico VDA59100308 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 14/08/2026 19:07:48
Código de Controle do Documento: 181fd9b5-89d6-49b2-bf61-4a4efb1538d1

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, destaquei.)

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, destaquei.)

O Tribunal de origem, mantendo a sentença, entendeu que foram realizados dois leilões e estes restaram infutíferos, sendo o caso quitação da dívida e não de restituição dos valores para a parte recorrente. Confira-se trecho do acórdão da apelação (fls. 652-654, destaquei):

Analisando os termos do contrato em litígio, observa-se que o imóvel objeto do financiamento imobiliário foi alienado à CEF em caráter fiduciário, nos termos do

Documento eletrônico VDA59100308 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 14/08/2026 19:07:48
Código de Controle do Documento: 181fd9b5-89d6-49b2-bf61-4a4efb1538d1

> art. 22 e seguintes da Lei nº 9.514/1997. Houve inadimplemento contratual, razão pela qual a propriedade restou consolidada em favor da credora fiduciária, em 10/04/2023 (id 303084184, p. 5-6).
>
> Em contestação, a CEF **informou que o imóvel participou dos leilões realizados em 18/07/2023 e 02/08/2023; houve proposta no 2º leilão, contudo o proponente não honrou o pagamento e a arrematação foi cancelada; dessa forma, o imóvel foi incluído em novos leilões, realizados em 28/09/2023 e 05/10/2023, nos quais não houve interessados;** assim, o imóvel foi incorporado ao patrimônio da CEF; na sequência, foi vendido a terceiros, em licitação aberta realizada em 08/01/2024. Juntou os respectivos editais e atas dos leilões realizados, bem como documentos referentes ao procedimento de execução extrajudicial (ids 303084211 a 303084220).
>
> Cumpre esclarecer, no que tange à prestação de contas, que a Lei nº 9.514/1997 é expressa 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, com recíproca quitação, ficando o credor exonerado de proceder à mencionada restituição, devendo apenas dar ao devedor a quitação da dívida, conforme disposto no art. 26-A, §4º e art. 27, §§4º e 5º
>
> [...]
>
> **Pela documentação acostada aos autos, o imóvel foi ofertado em dois leilões, os quais resultaram negativos. Assim, de acordo com o disposto nos artigos 26-A, §4º e 27, §§4º e 5º, da Lei nº 9.514/1997, não há que se falar em qualquer restituição, possuindo o devedor tão somente o direito à quitação da dívida.**

O entendimento do Tribunal de origem está de acordo com a atual jurisprudência do STJ, segundo a qual, uma vez consolidada definitivamente a propriedade em favor da instituição financeira, a subsequente alienação particular do imóvel não confere ao devedor fiduciante o direito de pleitear a devolução da diferença entre o valor obtido na venda e o montante da dívida. Isso se deve ao fato de que, com a frustração do segundo leilão, ainda que não haja lance, a dívida é extinta de forma compulsória, exonerando as partes de suas obrigações. Caso de incidênia da Súmula n. 83 do STJ.

III - Violação do art. 884 do CC

A questão infraconstitucional relativa à violação dos artigos acima não foi objeto de debate no acórdão recorrido; nem mesmo foram opostos embargos de

Documento eletrônico VDA59100308 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 14/08/2026 19:07:48
Código de Controle do Documento: 181fd9b5-89d6-49b2-bf61-4a4efb1538d1

declaração para provocar o colegiado a manifestar-se a respeito do tema. Caso, pois, de aplicação da Súmula n. 282 do STF.

IV - Do dissídio jurisprudencial

Quanto ao apontado dissídio, ressalte-se que a incidência da Súmula n. 83 do STJ no tocante à interposição pela alínea *a* do permissivo constitucional impede o conhecimento do recurso especial pela divergência jurisprudencial sobre a mesma questão.

Nesse sentido: AgInt no AREsp n. 1.898.375/RS, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 27/6/2022, DJe de 30/6/2022; AgInt no AREsp n. 1.866.385/DF, relator Ministro Francisco Falcão, Segunda Turma, julgado em 16/5/2022, DJe de 18/5/2022; AgInt no AREsp n. 1.611.756/GO, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 29/8/2022, DJe de 1º/9/2022; AgInt no AREsp n. 1.724.656/DF, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 22/8/2022, DJe de 24/8/2022; e AgInt no REsp n. 1.503.880/PE, relator Ministro Sérgio Kukina, Primeira Turma, julgado em 27/2/2018, DJe de 8/3/2018.

V - Conclusão

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

Nos termos do § 11 do art. 85 do CPC, majoro, em 10% sobre o percentual já arbitrado nas instâncias de origem, os honorários advocatícios em desfavor da parte ora recorrente, observados, se aplicáveis, os limites percentuais previstos no § 2º do referido artigo e ressalvada eventual concessão de gratuidade de justiça.

É o voto.

Documento eletrônico VDA59100308 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 14/08/2026 19:07:48
Código de Controle do Documento: 181fd9b5-89d6-49b2-bf61-4a4efb1538d1

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

REsp 2.216.097 / SP

Número Registro: 2025/0197930-6 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
50076022820244036100

Sessão Virtual de 08/09/2026 a 14/09/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	: EDMAR ARAUJO DA ROCHA FILHO
RECORRENTE	: THAYS MORAIS DA SILVA
ADVOGADO	: ROBSON GERALDO COSTA - SP237928
RECORRIDO	: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADOS	: MATEUS PEREIRA SOARES - RS060491 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 08/09/2026 a 14/09/2026, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 14 de setembro de 2026

Documento eletrônico VDA60022159 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 15/09/2026 00:42:24
Código de Controle do Documento: 96c5d96d-a290-4a55-8149-60e2e58701ec