



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3027013 - SP (2025/0318858-1)

RELATORA : **MINISTRA NANCY ANDRIGHI**
AGRAVANTE : FABIO RODRIGUES DA SILVA
AGRAVANTE : ALESSANDRA VALENTIM RODRIGUES
ADVOGADOS : JOSUE ELISEU ANTONIASSI- SP253903
CAMILA SANTIAGO ANTONIASSI- SP275436
AGRAVADO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADOS : CAROLINNE GUIMARAES LIMA- DF036805
EDISON BALDI JUNIOR- SP206673

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE REVISÃO DE CONTRATO DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL. LEILÕES EXTRAJUDICIAIS FRUSTRADOS. ADJUDICAÇÃO PELO CREDOR FIDUCIÁRIO. SÚMULA 568/STJ.

1. Ação de revisão de contrato de financiamento imobiliário com alienação fiduciária em garantia.
2. A jurisprudência do STJ se posiciona 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" (REsp 2.099.089/SP, Terceira Turma, DJe 23/10/2025). Súmula 568/STJ.
3. Agravo interno não provido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 09/06/2026 a 15/06/2026, por unanimidade, negar 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 a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 15 de junho de 2026.

MINISTRA NANCY ANDRIGHI
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3027013 - SP(2025/0318858-1)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
AGRAVANTE : FABIO RODRIGUES DA SILVA
AGRAVANTE : ALESSANDRA VALENTIM RODRIGUES
ADVOGADOS : JOSUE ELISEU ANTONIASSI - SP253903
CAMILA SANTIAGO ANTONIASSI - SP275436
AGRAVADO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADOS : CAROLINNE GUIMARAES LIMA - DF036805
EDISON BALDI JUNIOR - SP206673

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE REVISÃO DE CONTRATO DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL. LEILÕES EXTRAJUDICIAIS FRUSTRADOS. ADJUDICAÇÃO PELO CREDOR FIDUCIÁRIO. SÚMULA 568/STJ.

1. Ação de revisão de contrato de financiamento imobiliário com alienação fiduciária em garantia.

2. A jurisprudência do STJ se posiciona 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"(REsp 2.099.089/SP, Terceira Turma, DJe 23/10/2025). Súmula 568/STJ.

3. Agravo interno não provido.

RELATÓRIO

Relatora: MINISTRA NANCY ANDRIGHI

Examina-se agravo interno interposto por FABIO RODRIGUES DA SILVA e ALESSANDRA VALENTIM RODRIGUES, contra decisão que conheceu do agravo para negar provimento ao recurso especial que interpuseram.

Ação: de revisão de contrato de financiamento imobiliário com alienação fiduciária em garantia, ajuizada por FABIO RODRIGUES DA SILVA e ALESSANDRA VALENTIM RODRIGUES, em face de CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, na qual requer a revisão do contrato e a suspensão do procedimento de execução extrajudicial.

Sentença: julgou improcedentes os pedidos.

Acórdão: negou provimento ao recurso de apelação interposto por FABIO RODRIGUES DA SILVA e ALESSANDRA VALENTIM RODRIGUES, nos termos da seguinte ementa:

APELAÇÃO CÍVEL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL. CONSTITUCIONALIDADE DA LEI Nº 9.514/1997. REVISÃO CONTRATUAL. SISTEMA SAC. ILEGALIDADES NÃO DEMONSTRADAS. PEDIDO DE DEVOLUÇÃO DE VALORES. EXTINÇÃO DA DÍVIDA. - São constitucionais e válidos os contratos firmados conforme a Lei nº 9.514/1997, pois se assentam em padrões admissíveis pelo ordenamento brasileiro e pela liberdade de negociar, notadamente com equilíbrio nas prerrogativas e deveres das partes, com publicidade de atos e possibilidade de defesa de interesses, inexistindo violação a primados jurídicos (inclusive de defesa do consumidor).

- Quanto ao procedimento no caso de inadimplência por parte do devedor-fiduciante, o art. 26 e seguintes da Lei nº 9.514/1997 dispõem sobre formalidades que asseguram informação do estágio contratual. Esse procedimento é motivado pela necessária eficácia de políticas públicas que vão ao encontro da proteção do direito fundamental à moradia e do Estado de Direito, e não exclui casos específicos da apreciação pelo Poder Judiciário. Precedentes do E.STJ e deste C.TRF da 3ª Região. - Dificuldades financeiras não são motivos jurídicos para justificar o inadimplemento de obrigações livremente assumidas pelo devedor-fiduciante, porque a alteração do contrato exige voluntária e bilateral acordo de vontade. Também não há legislação viabilizando inadimplência por esse motivo, do mesmo modo que essa circunstância unilateral não altera o equilíbrio do que foi pactuado entre as partes.

- A jurisprudência do C. STJ é uníssona no sentido de que a regra de impenhorabilidade do bem de família aplica-se tão somente às situações de uso regular de direito, devendo ser coibidos o abuso do direito de propriedade, a fraude e a má-fé do proprietário, no que vem sendo acompanhada pela Segunda Turma desta E. Corte. Precedentes.

- É pacífica a possibilidade de utilização da Tabela Price, bem como dos sistemas SAC ou SACRE nos contratos de mútuo habitacional, visto que referidos métodos de amortização não provocam desequilíbrio econômico-financeiro, tampouco geram enriquecimento ilícito ou qualquer outra ilegalidade. Tais sistemas, que aplicam juros compostos (não necessariamente capitalizados), encontram previsão contratual e legal, sendo amplamente aceitos na jurisprudência pátria.

- O contrato prevê a utilização do Sistema de Amortização Constante - SAC, o qual faz com que as prestações sejam gradualmente reduzidas com o passar do tempo. Tal sistema não implica em capitalização de juros e consiste num método em que as parcelas tendem a reduzir ou, no mínimo, a se manter estáveis, o que não causa prejuízo ao mutuário, havendo, inclusive, a redução do saldo devedor com o decréscimo de juros, os quais não são capitalizados.

- 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 pedido subsidiário de anulação da execução extrajudicial deve ser objeto de ação própria, uma vez que o pedido inicial é de revisão do contrato e não houve, na petição inicial, alegação de nulidade quanto ao mencionado procedimento executório. Ademais, a apreciação de tal pedido demandaria, necessariamente, o retorno dos autos à origem, para citação dos adquirentes do imóvel, que devem integrar a lide nas ações que tenham por objeto a anulação da execução extrajudicial promovida nos termos da Lei nº 9.514/1997. - Apelação não provida.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, a Segunda Turma decidiu, por unanimidade, negar provimento à apelação, nos termos do relatório e voto que ficam fazendo parte integrante do presente julgado. (e-STJ fls. 932-933)

Recurso especial: alegou violação dos arts. 26-A, § 4º, e 27, §§ 4º e 5º, da Lei 9.514/1997, 876 do CPC e 884 do CC, bem como dissídio jurisprudencial. Sustentou que é devida a restituição ao fiduciante da diferença entre o valor de avaliação do imóvel adjudicado e o saldo devedor, sob pena de enriquecimento sem causa do credor fiduciário. Aduziu que a disciplina legal da alienação fiduciária impõe a entrega do excedente ao devedor quando há alienação, devendo-se aplicar raciocínio análogo na adjudicação, diante do acréscimo patrimonial experimentado pelo credor. Argumentou que as regras processuais sobre adjudicação vedam que o preço seja inferior ao da avaliação, reforçando a necessidade de compensação do excesso em favor do devedor.

Decisão agravada: conheceu do agravo para negar provimento ao recurso especial, conforme a ementa que se segue (e-STJ fl. 1.084):

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE REVISÃO DE CONTRATO DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL. LEILÕES EXTRAJUDICIAIS FRUSTRADOS. ADJUDICAÇÃO PELO CREDOR FIDUCIÁRIO. SÚMULA 568/STJ.

1. Ação de revisão de contrato de financiamento imobiliário com alienação fiduciária em garantia.

2. A jurisprudência do STJ se posiciona 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"(REsp 2.099.089/SP, Terceira Turma, DJe 23/10/2025). Súmula 568/STJ.

3. Agravo conhecido. Recurso especial não provido.

Agravo interno: a parte agravante reitera as razões do recurso especial, alegando, em síntese, que: (i) "segundo decisões ATUAIS deste EGRÉGIO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA, APÓS frustrados os 2 leilões, diferentemente do entendimento acima, por ter a CASA BANCÁRIA (Agravado) INCORPORADO o bem ao seu patrimônio (na matrícula do imóvel pode-se constatar essa incorporação ao

registrar na mesma os atos até a incorporação do bem), deve haver restituição do valor sobejado a ser computado" (e-STJ fls. 1.094); (ii) "DIFERENTEMENTE da respeitável decisão monocrática que se busca reformar, a jurisprudência deste Superior Tribunal de Justiça é assente no sentido de que a aplicação do referido dispositivo (art. 27, § 5º, da Lei n. 9.514/1997) deve observar os princípios que vedam o enriquecimento sem causa. Em caso de leilão infrutífero e posterior adjudicação do bem pelo credor fiduciário (caso telado), se o valor de avaliação do imóvel superar o montante do saldo devedor remanescente, é devida a restituição da diferença ao devedor, sob pena de enriquecimento ilícito do agente financeiro" (e-STJ fls. 1.096-1.097); (iii) indica que, no julgamento monocrático do AREsp 3.102.495 (Quarta Turma, DJe 25/3/2026), houve adoção de entendimento diverso.

É o relatório.

VOTO

Relatora: MINISTRA NANCY ANDRIGHI

1. A decisão agravada conheceu do agravo para negar provimento ao recurso especial, ante os seguintes fundamentos: (i) incidência da Súmula 568/STJ.

I. DA SÚMULA 568 DO STJ

2. A decisão agravada consignou que o decidido pelo TRF da 3ª Região está de acordo com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça 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"(REsp 2.099.089/SP, Terceira Turma, DJe 23/10/2025).

3. Para isso trouxe ainda os seguintes precedentes: REsp 1.999.675/SP, Quarta Turma, DJe 21/3/2025; REsp 2.019.882/PR, Terceira Turma, DJe 21/10/2022.

4. Ressalta-se que a aplicação da Súmula 568/STJ somente é devidamente impugnada quando a parte agravante demonstra, de forma fundamentada, que o entendimento esposado na decisão agravada não se aplica à hipótese em concreto ou, ainda, que é ultrapassado, o que se dá mediante a colação de arestos mais recentes do que aqueles mencionados na decisão

hostilizada. Isso, contudo, não ocorreu na espécie, tendo em vista que o único julgado mais recente do que os indicados na decisão ora objurgada trata-se de julgamento monocrático.

5. Acrescenta-se ainda que, em 30/3/2026, no julgamento do REsp 2.198.371/SP (DJe 7/4/2026), a Quarta Turma reiterou o entendimento segundo o qual "Frustrado o segundo leilão extrajudicial previsto no art. 27 da Lei 9.514/1997, a dívida se extingue compulsoriamente, as partes ficam exoneradas de suas obrigações e a propriedade se consolida em favor do credor fiduciário", bem como que, "Nessas circunstâncias, não há obrigação do credor fiduciário de restituir ao devedor a diferença entre o valor de avaliação do imóvel e o montante do débito, não se configurando enriquecimento sem causa".

6. Assim, deve ser mantida a aplicação da Súmula 568/STJ, na hipótese.

DISPOSITIVO

Forte nessas razões, NEGO PROVIMENTO ao agravo interno.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt no AREsp 3.027.013 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0318858-1

Número de Origem:
00132583220164036100 132583220164036100

Sessão Virtual de 09/06/2026 a 15/06/2026

Relator do AgInt

Exma. Sra. Ministra NANCY ANDRIGHI

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. JANICE AGOSTINHO BARRETO ASCARI

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : FABIO RODRIGUES DA SILVA

AGRAVANTE : ALESSANDRA VALENTIM RODRIGUES

ADVOGADOS : JOSUE ELISEU ANTONIASSI - SP253903

CAMILA SANTIAGO ANTONIASSI - SP275436

AGRAVADO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

ADVOGADOS : CAROLINNE GUIMARAES LIMA - DF036805

EDISON BALDI JUNIOR - SP206673

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - INADIMPLEMENTO - JUROS DE MORA -
LEGAIS / CONTRATUAIS - CAPITALIZAÇÃO / ANATOCISMO

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : FABIO RODRIGUES DA SILVA

AGRAVANTE : ALESSANDRA VALENTIM RODRIGUES

ADVOGADOS : JOSUE ELISEU ANTONIASSI - SP253903

CAMILA SANTIAGO ANTONIASSI - SP275436

AGRAVADO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

ADVOGADOS : CAROLINNE GUIMARAES LIMA - DF036805

EDISON BALDI JUNIOR - SP206673

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 09/06/2026 a 15/06/2026, por unanimidade, decidiu negar 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 a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 15 de junho de 2026