



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3087141 - GO (2025/0413797-4)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE : BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.
ADVOGADO : ADAHILTON DE OLIVEIRA PINHO - GO044356
AGRAVADO : ELTON DA SILVA DE SOUZA
AGRAVADO : GISLENE DA SILVA ROCHA
ADVOGADO : ROBSON GERALDO COSTA - SP237928

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL. LEILÕES NEGATIVOS. RESTITUIÇÃO DE EXCEDENTE. ACÓRDÃO EM CONFORMIDADE COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. LEILÃO. AUSÊNCIA DE ÊXITO. INTERESSADOS. INEXISTÊNCIA. REVISÃO. SÚMULA Nº 7/STJ.

1. O acórdão recorrido está em consonância com a jurisprudência desta Corte firmada no sentido de que, segundo a interpretação do art. 27 da Lei nº 9.514/1997, frustrado o segundo leilão extrajudicial, a dívida extingue-se compulsoriamente, as partes ficam exoneradas de suas obrigações e a propriedade consolida-se em favor do credor fiduciário. Nessa hipótese, não há obrigação de o credor fiduciário restituir ao devedor a diferença entre o valor de avaliação do imóvel e o montante do débito, não se configurando enriquecimento sem causa.

2. Para rever o entendimento firmado pelas instâncias ordinárias, de que a ausência de êxito nos leilões decorreu da inexistência de interessados, e não da ausência de lances, demandaria o reexame de fatos e de provas dos autos, o que é inviável no recurso especial pela incidência da Súmula nº 7/STJ.

3. 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 TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 23/06/2026 a 30/06/2026, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Daniela Teixeira e Humberto Martins votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Impedida a Sra. Ministra Nancy Andrichi.

Brasília, 30 de junho de 2026.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3087141 - GO (2025/0413797-4)

RELATOR : MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
AGRAVANTE : BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.
ADVOGADO : ADAHILTON DE OLIVEIRA PINHO - GO044356
AGRAVADO : ELTON DA SILVA DE SOUZA
AGRAVADO : GISLENE DA SILVA ROCHA
ADVOGADO : ROBSON GERALDO COSTA - SP237928

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL. LEILÕES NEGATIVOS. RESTITUIÇÃO DE EXCEDENTE. ACÓRDÃO EM CONFORMIDADE COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. LEILÃO. AUSÊNCIA DE ÊXITO. INTERESSADOS. INEXISTÊNCIA. REVISÃO. SÚMULA Nº 7/STJ.

1. O acórdão recorrido está em consonância com a jurisprudência desta Corte firmada no sentido de que, segundo a interpretação do art. 27 da Lei nº 9.514/1997, frustrado o segundo leilão extrajudicial, a dívida extingue-se compulsoriamente, as partes ficam exoneradas de suas obrigações e a propriedade consolida-se em favor do credor fiduciário. Nessa hipótese, não há obrigação de o credor fiduciário restituir ao devedor a diferença entre o valor de avaliação do imóvel e o montante do débito, não se configurando enriquecimento sem causa.

2. Para rever o entendimento firmado pelas instâncias ordinárias, de que a ausência de êxito nos leilões decorreu da inexistência de interessados, e não da ausência de lances, demandaria o reexame de fatos e de provas dos autos, o que é inviável no recurso especial pela incidência da Súmula nº 7/STJ.

3. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interposto por BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A. contra a decisão que inadmitiu o recurso especial.

O apelo extremo, com fundamento no artigo 105, III, “a”, da Constituição Federal, insurge-se contra o acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de Goiás assim ementado:

“DIREITO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL. ADJUDICAÇÃO POR VALOR SUPERIOR À DÍVIDA. ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. RECURSO PROVIDO. I. CASO EM EXAME 1. Apelação cível

interposta contra sentença que julgou improcedente pedido de indenização por suposto enriquecimento sem causa, em razão da adjudicação de imóvel financiado por valor superior à dívida remanescente, após dois leilões extrajudiciais frustrados. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO 2. A questão em discussão consiste em saber se a instituição financeira é obrigada a restituir ao devedor a diferença entre o valor de avaliação do imóvel, utilizado para fins de adjudicação, e o montante da dívida, diante da ausência de lances nos dois leilões realizados. III. RAZÕES DE DECIDIR 3. A ausência de lances nos dois leilões extrajudiciais afasta a aplicação do § 5º do art. 27 da Lei nº 9.514/1997, que exonera o credor da restituição de quantia excedente. 4. O imóvel foi adjudicado com base no valor de avaliação, que superava o saldo devedor. 5. A adjudicação por valor superior à dívida caracteriza enriquecimento sem causa da instituição financeira, sendo cabível a restituição da diferença. 6. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça e desta Corte orienta no sentido da devolução do excedente apurado, diante da frustração dos leilões por ausência de licitantes. 7. A quantia devida deve ser apurada em sede de liquidação de sentença, considerando os encargos legais e correção monetária pelo INPC desde a avaliação, com juros de mora de 1% ao mês desde a adjudicação. IV. DISPOSITIVO E TESE 8. Recurso conhecido e provido. Tese de julgamento: '1. A ausência de lances nos dois leilões extrajudiciais afasta a dispensa da restituição do valor excedente pelo credor fiduciário. 2. A adjudicação de imóvel por valor superior à dívida, na hipótese de leilões negativos por inexistência de licitantes, impõe ao credor fiduciário a devolução da diferença, sob pena de enriquecimento sem causa.' Dispositivos relevantes citados: Lei nº 9.514/1997, art. 27, §§ 2º, 2º-B, 3º, 4º e 5º; CPC/2015, art. 85, § 2º. Jurisprudência relevante citada: STJ, AgInt no AREsp 2.039.395/SP, Rel. Min. Raul Araújo, 4ª Turma, j. 15.08.2022, DJe 26.08.2022; TJGO, Apelação Cível 5216066-35.2022.8.09.0051, Rel. Des. Itamar de Lima, j. 28.08.2023; TJGO, Apelação Cível 5057812-90.2024.8.09.0051, Rel. Des. Sebastião Luiz Fleury, j. 28.11.2024." (e-STJ fl. 424)

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (e-STJ fls. 450/460).

No recurso especial, a parte recorrente alega violação do artigo 27, § 5º, da Lei nº 9.514/1997, sustentando que, frustrado o segundo leilão por ausência de lances, há consolidação plena da propriedade em favor do credor fiduciário e consequente extinção da dívida, exonerando o credor da obrigação de restituir qualquer excedente.

Após as contrarrazões (e-STJ fls. 499/512), o recurso especial foi inadmitido, dando ensejo à interposição do presente agravo.

É o relatório.

VOTO

Ultrapassados os requisitos de admissibilidade do agravo, passa-se ao exame do recurso especial.

A insurgência não merece prosperar.

No caso, o Tribunal de origem entendeu que os ora recorridos devem ser restituídos da diferença entre o valor de avaliação ao imóvel utilizado para fins de adjudicação e o montante da dívida, nos seguintes termos:

"(...)

Nos termos da Lei nº 9.514/97, a qual institui a alienação fiduciária de coisa imóvel, com a atual redação dada pela Lei 14.711/2023, nos casos em que não há arrematação do bem após a realização de dois leilões negativos, ao credor fiduciário é conferido o direito de adjudicar o imóvel, ficando desobrigado de restituir eventual quantia que exceda o valor do débito existente.

(...)

Ocorre que, no caso presente, a ausência de êxito nos leilões decorreu da inexistência de interessados, e não da apresentação de lances inferiores ao valor do débito, como exige o § 5º do art. 27 da Lei nº 9.514/97.

Ao examinar o conjunto probatório, infere-se dos autos negativos de arrematação que todos os leilões realizados foram negativos em razão de que não houve licitantes (mov. 38, arg. 05/07).

Desse modo, o caso em apreço não se amolda à referida hipótese legal autorizativa da dispensa da restituição de quantia excedente, razão pela qual não é possível eximir o credor fiduciário da obrigação de devolver o valor adjudicado que ultrapasse o montante da dívida.

Salienta-se ser incontroverso nos autos que o imóvel, para fins de leilão, foi avaliado em R\$ 580.000,00 (quinhentos e oitenta mil reais). Diante disso, tal importe foi utilizado como parâmetro para a adjudicação, conforme averbação na matrícula do imóvel (mov. 38, arg. 15/16).

Todavia, impõe-se a restituição da diferença entre o valor de avaliação — que embasou a adjudicação — e o valor do crédito, ambos devidamente corrigidos.

Esse entendimento encontra respaldo na jurisprudência consolidada do Superior Tribunal de Justiça, bem como desta Corte, no sentido de que, diante da frustração dos leilões e da posterior adjudicação do imóvel pela instituição credora, deve esta restituir aos mutuários o valor excedente da avaliação quando este superar o saldo devedor, sob pena de caracterização de enriquecimento sem causa por parte do agente financeiro.

(...)

Em síntese, os autores fazem jus ao recebimento da quantia correspondente à diferença entre o valor de avaliação ao imóvel utilizado para fins de adjudicação e o montante da dívida, ambos devidamente atualizados e acrescidos dos encargos previstos nos §§ 2º-B e 3º do art. 27 da Lei nº 9.514/97.

(...)." (e-STJ fls. 431/435)

Com efeito, o acórdão recorrido está em consonância com a jurisprudência desta Corte firmada no sentido de que, segundo a interpretação do art. 27 da Lei nº 9.514/1997, frustrado o segundo leilão extrajudicial, a dívida extingue-se compulsoriamente, as partes ficam exoneradas de suas obrigações e a propriedade consolida-se em favor do credor fiduciário. Nessa hipótese, não há obrigação de o credor fiduciário restituir ao devedor a diferença entre o valor de avaliação do imóvel e o montante do débito, não se configurando enriquecimento sem causa.

No mesmo sentido:

"RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL. LEILÕES EXTRAJUDICIAIS FRUSTRADOS. EXTINÇÃO COMPULSÓRIA DA DÍVIDA. EXONERAÇÃO DAS OBRIGAÇÕES RECÍPROCAS. INEXISTÊNCIA DE DIREITO À RESTITUIÇÃO DE DIFERENÇA. RECURSO PROVIDO.

1. 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. Precedentes.

2. 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. Precedentes.

3. Recurso especial provido."

(REsp 2.198.371/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 30/3/2026, DJEN de 7/4/2026.)

"PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL. LEILÕES EXTRAJUDICIAIS FRUSTRADOS. 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. 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.

2. Nessa hipótese, inexistente 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. 3. A adjudicação do bem pelo credor não caracteriza enriquecimento sem causa, mas consequência legal da execução da garantia fiduciária. 4.

Incidência da Súmula n. 83/STJ.

Recurso especial não conhecido."

(REsp 2.099.089/SP, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 20/10/2025, DJEN de 23/10/2025.)

Ademais, para rever o entendimento firmado pelas instâncias ordinárias, de que ausência de êxito nos leilões decorreu da inexistência de interessados e não da ausência de lances, demandaria o reexame de fatos e de provas dos autos, o que é inviável no recurso especial pela incidência da Súmula nº 7/STJ.

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

Na origem, os honorários sucumbenciais foram fixados em 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação, os quais devem ser majorados para o patamar de 15% (quinze por cento) em favor do advogado da parte recorrida, nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, observado o benefício da gratuidade da justiça, se for o caso.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AREsp 3.087.141 / GO
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0413797-4

Número de Origem:
501740186 50174018620248090024

Sessão Virtual de 23/06/2026 a 30/06/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Ministra Impedida

Exma. Sra. Ministra NANCY ANDRIGHI

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. MARIA EMILIA MORAES DE ARAUJO

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.

ADVOGADO : ADAHILTON DE OLIVEIRA PINHO - GO044356

AGRAVADO : ELTON DA SILVA DE SOUZA

AGRAVADO : GISLENE DA SILVA ROCHA

ADVOGADO : ROBSON GERALDO COSTA - SP237928

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

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 23/06/2026 a 30/06/2026, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Daniela Teixeira e Humberto Martins votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira. Impedida a Sra. Ministra Nancy Andrighi.

Brasília, 30 de junho de 2026