AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3098025 - SP(2025/0436154-0)

RELATOR	:	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE	:	ITAU UNIBANCO S.A
ADVOGADO	:	RICARDO NEGRAO - SP138723
AGRAVADO	:	JOELIA DA CRUZ MENDES
ADVOGADO	:	MARCOS ARRUDA DO NASCIMENTO - SP442696

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE EXIGIR CONTAS. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL. LEILÕES FRUSTRADOS. ART. 27, §§ 4º E 5º, DA LEI 9.514/1997. EXTINÇÃO COMPULSÓRIA DA DÍVIDA. EXONERAÇÃO DAS OBRIGAÇÕES. INEXISTÊNCIA DE DEVER DE PRESTAR CONTAS APÓS ADJUDICAÇÃO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

1. O objetivo recursal é decidir se (i) há negativa de prestação jurisdicional; (ii) a adjudicação do imóvel após dois leilões frustrados, nos termos do art. 27, § 5º, da Lei 9.514/1997, afasta o dever de prestar contas.

2. Não se caracteriza omissão quando o acórdão enfrenta os pontos essenciais da controvérsia de modo suficiente, sendo desnecessária a resposta pormenorizada a todos os argumentos.

3. Frustrado o segundo leilão, a dívida se extingue de forma compulsória e as partes ficam exoneradas das obrigações contratuais, inclusive da obrigação de que trata o § 4º do art. 27 da Lei nº 9.514/1997, não havendo dever de prestar contas nem direito a ressarcimento de eventual diferença após a adjudicação. Precedentes do STJ.

4. Agravo conhecido para dar provimento ao recurso especial.

ACÓRDÃO

Documento eletrônico VDA55389074 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 26/03/2026 16:37:42
Publicação no DJEN/CNJ de 30/03/2026. Código de Controle do Documento: d400357a-0673-4f09-9be5-48ad8e6952e5

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 17/03/2026 a 23/03/2026, por unanimidade, dar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Nancy Andrighi, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 26 de março de 2026.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator

Documento eletrônico VDA55389074 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 26/03/2026 16:37:42
Publicação no DJEN/CNJ de 30/03/2026. Código de Controle do Documento: d400357a-0673-4f09-9be5-48ad8e6952e5

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3098025 - SP(2025/0436154-0)

RELATOR	:	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE	:	ITAU UNIBANCO S.A
ADVOGADO	:	RICARDO NEGRAO - SP138723
AGRAVADO	:	JOELIA DA CRUZ MENDES
ADVOGADO	:	MARCOS ARRUDA DO NASCIMENTO - SP442696

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE EXIGIR CONTAS. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL. LEILÕES FRUSTRADOS. ART. 27, §§ 4º E 5º, DA LEI 9.514/1997. EXTINÇÃO COMPULSÓRIA DA DÍVIDA. EXONERAÇÃO DAS OBRIGAÇÕES. INEXISTÊNCIA DE DEVER DE PRESTAR CONTAS APÓS ADJUDICAÇÃO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

1. O objetivo recursal é decidir se (i) há negativa de prestação jurisdicional; (ii) a adjudicação do imóvel após dois leilões frustrados, nos termos do art. 27, § 5º, da Lei 9.514/1997, afasta o dever de prestar contas.

2. Não se caracteriza omissão quando o acórdão enfrenta os pontos essenciais da controvérsia de modo suficiente, sendo desnecessária a resposta pormenorizada a todos os argumentos.

3. Frustrado o segundo leilão, a dívida se extingue de forma compulsória e as partes ficam exoneradas das obrigações contratuais, inclusive da obrigação de que trata o § 4º do art. 27 da Lei nº 9.514/1997, não havendo dever de prestar contas nem direito a ressarcimento de eventual diferença após a adjudicação. Precedentes do STJ.

4. Agravo conhecido para dar provimento ao recurso especial.

RELATÓRIO

Documento eletrônico VDA55050133 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 16/03/2026 11:33:04
Código de Controle do Documento: 37db588c-1919-4fb2-a47b-f2c637ece2df

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por ITAÚ UNIBANCO S. A. (ITAÚ) contra decisão que não admitiu seu apelo nobre manejado contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementado:

> *AÇÃO DE EXIGIR CONTAS. Financiamento para aquisição de bem imóvel, com cláusula fiduciária. Execução extrajudicial. Adjudicação pelo credor, fiduciário. Pretensão da autora à restituição de eventual saldo credor. Decisão terminativa (artigo 485, IV, do Código de Processo Civil). Recurso da autora. Provimento (recondução do procedimento).* [e-STJ, fls. 211/212]

Nas razões do agravo, ITAÚ defendeu o afastamento dos óbices sumulares 5/STJ, 7/STJ e 284/STF apontados na decisão de inadmissibilidade.

Houve apresentação de contraminuta (e-STJ, fls. 312-316).

É o relatório.

VOTO

O agravo é espécie recursal cabível, foi interposto tempestivamente e com impugnação adequada aos fundamentos da decisão recorrida.

CONHEÇO, portanto, do agravo e passo ao exame do recurso especial.

Nas razões do seu apelo nobre interposto com fundamento nas alíneas *a* e *c* do inciso III do art. 105 da CF, ITAÚ alegou **(1)** violação dos arts. 1.022 e 489, § 1º, IV, do CPC, alegando omissão sobre a consolidação da propriedade, extinção compulsória da dívida e inexistência de dever de prestar contas, apesar dos embargos de declaração; **(2)** violação do art. 27, § 5º, da Lei 9.514/1997, alegando que a adjudicação do bem após os leilões frustrados extingue a dívida e exonera as obrigações, tornando incabível a pretendida prestação de contas; **(3)** existência de dissídio jurisprudencial, apontando como paragima o REsp 1.654.112/SP.

Breve histórico processual

Na origem, JOELIA DA CRUZ MENDES (JOELIA) ajuizou ação de prestação de contas contra o ITAÚ, afirmando que as partes firmaram um "Instrumento Particular de Compra e Venda do Imóvel com Cláusula de Alienação Fiduciária" e que referido bem foi consolidado por ITAÚ no dia 17/5/2016. Aduziu que nenhuma informação foi prestada pelo banco, levantando questionamentos sobre os valores do saldo devedor do contrato.

Documento eletrônico VDA55050133 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 16/03/2026 11:33:04
Código de Controle do Documento: 37db588c-1919-4fb2-a47b-f2c637ece2df

A r. sentença julgou extinto o feito sem resolução de mérito, por falta de interesse de agir.

O Tribunal estadual deu provimento ao recurso de apelação interposto por JOELIA determinando o retorno dos autos ao Juízo de origem para o prosseguimento do feito.

(1) Negativa de prestação jurisdicional

Apesar do inconformismo, verifica-se que o Tribunal local se pronunciou sobre todos os temas importantes ao deslinde da controvérsia, não havendo, portanto, omissão, contradição ou obscuridade.

Assim, inexistem os vícios elencados no art. 1.022 do CPC, sendo forçoso reconhecer que a pretensão recursal ostenta caráter nitidamente infringente.

A jurisprudência desta Casa é pacífica ao proclamar que, se os fundamentos adotados bastam para justificar o concluído na decisão, o julgador não está obrigado a rebater, um a um, os argumentos utilizados pela parte.

Nesse sentido, confira-se o seguinte precedente:

> *AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. ACIDENTE DE TRÂNSITO. VIOLAÇÃO AO ART. 1.022 DO CPC/2015. OMISSÃO. AUSÊNCIA. RESPONSABILIDADE CIVIL RECONHECIDA. EXCLUDENTES AFASTADAS. REVISÃO. NÃO CABIMENTO. MATÉRIA FÁTICA E PROBATÓRIA DOS AUTOS. APLICAÇÃO DA SÚMULA 7/STJ. ARBITRAMENTO DE DANOS MORAIS. DISCUSSÃO DO VALOR. PROPORCIONALIDADE RECONHECIDA. IMPOSSIBILIDADE DE REVISÃO NESTES AUTOS. SÚMULA 7/STJ. TERMO INICIAL. JUROS MORATÓRIOS. CITAÇÃO. PRECEDENTES DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. AGRAVO IMPROVIDO.*
> *1. Não há ofensa ao art. 1.022 do CPC/2015, porquanto o Tribunal de origem decidiu a matéria de forma fundamentada. O julgador não está obrigado a rebater, um a um, os argumentos invocados pelas partes, quando encontra motivação satisfatória para dirimir o litígio.*
> *[...]*
> *4. Agravo interno a que se nega provimento.*
> (AgInt no AREsp n. 2.229.195/RJ, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 4/9/2023, DJe de 6/9/2023)

Afasta-se, portanto, a alegada violação.

(2) Da violação do art. 27, § 5º, da Lei 9.514/1997

Documento eletrônico VDA55050133 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 16/03/2026 11:33:04
Código de Controle do Documento: 37db588c-1919-4fb2-a47b-f2c637ece2df

O Tribunal estadual consignou que, mesmo após a adjudicação do bem, subsiste o dever do ITAÚ de prestar contas a fim de delimitar a liquidação das posições contratuais e verificar se há valores a compensar em favor da fiduciante.

Confira-se:

> *Liquidação de posições em negócio fiduciário, aqui com a adjudicação do bem clausulado (imóvel) pelo credor, fiduciário, há que esclarecer o percurso satisfativo, sobretudo quanto à possível diferença, a que devedora, fiduciante faria jus, a compensar eventual defasagem entre a dívida e o valor do imóvel adjudicado, tudo, enfim, na perspectiva de contrapor direitos em hipótese de enriquecimento sem causa.* (e-STJ, fls. 212).

Ocorre que 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. Confira-se a redação dos §§ 4º e 5º do art. 27 da Lei nº 9.514/1997:

> *§ 4º* ***Nos cinco dias que se seguirem à venda do imóvel no leilão, o credor entregará ao devedor a importância que sobejar,*** *considerando-se nela compreendido o valor da indenização de benfeitorias, depois de deduzidos os valores da dívida e das despesas e encargos de que tratam os §§ 2º e 3º, fato esse que importará em recíproca quitação, não se aplicando o disposto na parte final do art. 516 do Código Civil.*
> *§ 5º Se, no segundo leilão, o maior lance oferecido não for igual ou superior ao valor referido no § 2º, considerar-se-á extinta a dívida e* ***exonerado o credor da obrigação de que trata o § 4º.***

Nesses sentido:

> *DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL. LEILÕES FRUSTRADOS. EXTINÇÃO DA DÍVIDA. RESSARCIMENTO DE VALORES.*
> *INCABÍVEL. RECURSO PROVIDO.*
> *I. CASO EM EXAME*
> *1. Recurso especial interposto por instituição financeira contra acórdão do Tribunal de Justiça que determinou a restituição de valores ao devedor após a venda de imóvel em leilão por valor superior à dívida.*
> *2. Fato relevante. O devedor contraiu financiamento com garantia de alienação fiduciária e, após inadimplência, o imóvel foi consolidado em favor do credor. Os dois primeiros leilões foram frustrados, mas um terceiro leilão resultou na venda do imóvel por valor superior à dívida.*
> *3. As decisões anteriores. O Tribunal de origem manteve a sentença que obrigava a instituição financeira a devolver ao devedor a diferença*

Documento eletrônico VDA55050133 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 16/03/2026 11:33:04
Código de Controle do Documento: 37db588c-1919-4fb2-a47b-f2c637ece2df

entre o valor da venda e o montante da dívida.
II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO
4. ***A questão em discussão consiste em saber se, após a frustração dos dois primeiros leilões, a subsequente venda do imóvel por valor superior à dívida confere ao devedor o direito de receber a diferença entre o valor obtido na venda e o montante da dívida.***
5. A dívida é extinta e o credor fiduciário está exonerado da obrigação de restituir qualquer diferença ao devedor, conforme o art. 27, § 5º, da Lei n. 9.514/1997.
III. RAZÕES DE DECIDIR
6. ***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.***
7. A decisão do Tribunal de origem diverge do entendimento consolidado pelo STJ, que considera a extinção da dívida e a exoneração do credor após a frustração dos leilões.
IV. DISPOSITIVO E TESE
8. Recurso provido para reformar o acórdão recorrido, julgando improcedentes os pedidos da inicial e invertendo os ônus de sucumbência.
Tese de julgamento: "1. Frustrado o segundo leilão do imóvel, a dívida é compulsoriamente extinta e o credor fiduciário é exonerado da obrigação de restituir qualquer diferença ao devedor. 2. Após a adjudicação do bem pelo credor, a subsequente alienação do imóvel não confere ao devedor o direito de pleitear a devolução da diferença entre o valor obtido na venda e o montante da dívida".
Dispositivos relevantes citados: Lei n. 9.514/1997, art. 27, §§ 4º e 5º.
Jurisprudência relevante citada: STJ, REsp n. 1.654.112/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 23.10.2018; 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. 2.542.839/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 13.5.2024.
(REsp 1.999.675/SP, Rel Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, Quarta Turma, j. 17/3/2025)

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.

Documento eletrônico VDA55050133 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 16/03/2026 11:33:04
Código de Controle do Documento: 37db588c-1919-4fb2-a47b-f2c637ece2df

> *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 1.654.112/SP, Rel Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Terceira Turma, j. 23/10/2018)

No mais, a r. sentença registrou que JOELIA foi devidamente informada acerca dos resultados negativos dos leilões, bem como do Termo de Quitação, não restando dúvidas acerca da inexistência de saldo devedor.

Dessa forma, os pedidos formulados pela recorrida devem ser julgados improcedentes.

Nessas condições, **CONHEÇO** do agravo para **DAR PROVIMENTO** ao recurso especial a fim de julgar a ação improcedente. Em razão da sucumbência, condeno JOELIA ao pagamanto das custas judiciais e despesas processuais, bem como de honorários advocatícios de sucumbência, que fixo em 10% sobre o valor da causa.

É o voto.

Por oportuno, previno que a interposição de recurso contra esta decisão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar condenação nos termos do art. 1.026, § 2º, do CPC.

Documento eletrônico VDA55050133 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 16/03/2026 11:33:04
Código de Controle do Documento: 37db588c-1919-4fb2-a47b-f2c637ece2df

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AREsp 3.098.025 / SP

Número Registro: 2025/0436154-0 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
11203072020248260100

Sessão Virtual de 17/03/2026 a 23/03/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. ROGÉRIO DE PAIVA NAVARRO

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : ITAU UNIBANCO S.A
ADVOGADO : RICARDO NEGRAO - SP138723
AGRAVADO : JOELIA DA CRUZ MENDES
ADVOGADO : MARCOS ARRUDA DO NASCIMENTO - SP442696

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

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 17/03/2026 a 23/03/2026, por unanimidade, decidiu dar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Nancy Andrighi, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Documento eletrônico VDA55297048 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 24/03/2026 01:13:28
Código de Controle do Documento: 225ccddb-ec76-4f3b-a5e6-7700c9ee6a46

Brasília, 23 de março de 2026

Documento eletrônico VDA55297048 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 24/03/2026 01:13:28
Código de Controle do Documento: 225ccddb-ec76-4f3b-a5e6-7700c9ee6a46