



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3117114 - RS (2025/0465550-8)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : MACRO ASSESSORIA E FOMENTO MERCANTIL LTDA
ADVOGADOS : DANIELA MACHADO DA ROSA - RS036422
LEOPOLDO JUSTINO GIRARDI - RS046006
CESAR TREVISOL - RS073925
AGRAVADO : PALADAR COMERCIO DE CARNES LTDA
AGRAVADO : ROGERIO SCHNEIDER
ADVOGADOS : ALEXANDRE BRANDÃO AMARAL - RS051652
FÁBIO LUIZ BARDUIL PEDROSO - RS075707

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC/2015. NÃO OCORRÊNCIA. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL. FRUSTRAÇÃO DE LEILÕES. EXTINÇÃO DA DÍVIDA. SÚMULA 83/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Não ficou configurada a violação aos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015, uma vez que o Tribunal de origem se manifestou, de forma fundamentada, sobre todas as questões necessárias ao deslinde da controvérsia. O mero inconformismo da parte com o julgamento contrário à sua pretensão não caracteriza falta de prestação jurisdicional.

2. O *decisum* recorrido concluiu que, apesar da alteração legislativa, a extinção da dívida, em razão da frustração dos leilões, teve por fundamento expressa previsão contratual.

3. *"A jurisprudência pacífica desta Corte estabelece que, frustrado o segundo leilão, a dívida é extinta e o imóvel permanece com o credor fiduciário, não havendo enriquecimento sem causa"* (AgInt nos EDcl no AREsp 2.477.071/SP, Relatora Ministra DANIELA TEIXEIRA, Terceira Turma, julgado em 1º/9/2025, DJEN de 4/9/2025).

4. Agravo interno desprovido.

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 02/06/2026 a 08/06/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

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

Brasília, 08 de junho de 2026.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3117114 - RS (2025/0465550-8)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : **MACRO ASSESSORIA E FOMENTO MERCANTIL LTDA**
ADVOGADOS : **DANIELA MACHADO DA ROSA - RS036422**
 CESAR TREVISOL - RS073925
 LEOPOLDO JUSTINO GIRARDI - RS046006A
AGRAVADO : **PALADAR COMERCIO DE CARNES LTDA**
AGRAVADO : **ROGERIO SCHNEIDER**
ADVOGADOS : **ALEXANDRE BRANDÃO AMARAL - RS051652**
 FÁBIO LUIZ BARDUIL PEDROSO - RS075707

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC/2015. NÃO OCORRÊNCIA. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL. FRUSTRAÇÃO DE LEILÕES. EXTINÇÃO DA DÍVIDA. SÚMULA 83/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Não ficou configurada a violação aos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015, uma vez que o Tribunal de origem se manifestou, de forma fundamentada, sobre todas as questões necessárias ao deslinde da controvérsia. O mero inconformismo da parte com o julgamento contrário à sua pretensão não caracteriza falta de prestação jurisdicional.

2. O *decisum* recorrido concluiu que, apesar da alteração legislativa, a extinção da dívida, em razão da frustração dos leilões, teve por fundamento expressa previsão contratual.

3. *"A jurisprudência pacífica desta Corte estabelece que, frustrado o segundo leilão, a dívida é extinta e o imóvel permanece com o credor fiduciário, não havendo enriquecimento sem causa"* (AgInt nos EDcl no AREsp 2.477.071/SP, Relatora Ministra DANIELA TEIXEIRA, Terceira Turma, julgado em 1º/9/2025, DJEN de 4/9/2025).

4. Agravo interno desprovido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por MACRO ASSESSORIA E FOMENTO MERCANTIL LTDA contra decisão monocrática proferida por esta Relatoria (e-STJ, fls. 273/278), que negou provimento a seu apelo nobre.

A parte agravante, em suas razões recursais, sustenta, em síntese, que a decisão merece reconsideração, alegando, para tanto, que *"O acórdão recorrido e a decisão ora agravada, violam o artigo 14 do CPC, pois a novel legislação traz segurança jurídica ao credor, especialmente quando os bens alienados fiduciariamente não são suficientes para suportar a integralidade do débito, caso telado"* (e-STJ, fl. 286).

Defende, ainda, a efetiva violação ao art. 1.022 do CPC pelo acórdão de origem, pugnando pela remessa dos autos para novo julgamento dos embargos de declaração (e-STJ, fl. 285).

Requer a reconsideração da decisão ou sua reforma pela Turma julgadora.

Devidamente intimada, a parte agravada apresentou impugnação (e-STJ, fls. 294/303).

É o relatório.

VOTO

O inconformismo não merece acolhimento.

Pois bem, consoante consignado na decisão ora recorrida, acerca da alegada afronta aos artigos 489 e 1.022, ambos do CPC/2015, esclarece-se que não houve ofensa ao citado dispositivo, uma vez que o acórdão analisou a questão essencial ao deslinde da controvérsia e está fundamentado nas circunstâncias inerentes aos autos.

É indevido conjecturar-se a existência de omissão, obscuridade ou contradição no julgado apenas porque decidido em desconformidade com os interesses da parte. É possível notar que o *decisum* recorrido concluiu que, apesar da alteração legislativa, a extinção da dívida, em razão da frustração dos leilões, teve por fundamento expressa previsão contratual, *litteris* (e-STJ, fls. 179/182):

"Prosseguindo, em relação à apelação cível, na origem, a apelada, Macro Assessoria e Fomento Comercial Ltda., promoveu execução embasada em escritura pública de confissão de dívida, com garantia de alienação fiduciária, e reforço de garantia por confissão de dívida, com pacto adjeto de alienação fiduciária de imóvel (evento 1, ESCRITURA3, e evento 1, ESCRITURA4).

(...)

A controvérsia recursal, dessa forma, está centrada na redação do art. 27, § 5º, da Lei n.º 9.514/97, diante da inexistência de interessados nos leilões realizados para o imóvel de Matrícula n.º 4.463 do Registro de Imóveis de Tuparendi, na Comarca de Santa Rosa-RS (evento 1, MATRIMÓVEL7, fls. 7/8).

Pertinente considerar, primeiramente, que, malgrado a dívida estabelecida entre as partes não esteja enquadrada no conceito do Sistema Financeiro da Habitação, a redação do art. 22, § 1º, da 9.514/97 definiu expressamente que "a alienação fiduciária poderá ser contratada por pessoa física ou jurídica, não sendo privativa das entidades que operam no SFI".

Além disso, muito embora a apelada considere que "os bens não foram suficientes para suportar o pagamento integral da dívida" (evento 32, CONTRAZAPI, fl. 9), é certo que os contratos foram firmados livremente pelas partes, em atenção à autonomia da vontade. Não é pertinente, portanto, para o deslinde da controvérsia, examinar eventual enriquecimento ilícito resultante da incidência da redação anterior do art. 27, § 5º, da Lei n.º 9.514/97.

À vista disso, observa-se que, quando firmada as escrituras públicas, o 27, § 5º, da Lei n.º 9.514/97 previa expressamente o seguinte:

Art. 27. Uma vez consolidada a propriedade em seu nome, o fiduciário, no prazo de trinta dias, contados da data do registro de que trata o § 7º do artigo anterior, promoverá público leilão para a alienação do imóvel.

§ 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.

A redação do dispositivo legal foi, inclusive, replicada na escritura pública de confissão de dívida, com garantia de alienação fiduciária, pactuada entre as partes, nos seguintes termos (evento 1, ESCRITURA3, fl. 10):

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. § 6º Na hipótese de que trata o parágrafo anterior, o credor, no

Nesse contexto, com a devida vênia ao entendimento do eminente julgador a quo, inobstante modificada a redação do 27, § 5º, da Lei n.º 9.514/97, trata-se da incidência da previsão contratual, que tem força obrigatória e faz lei entre as partes.

Na trilha do precedente invocado na sentença objurgada (REsp 1.965.973/SP, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 15/02/2022, DJe 22/02/2022), como a credora/apelada optou pela execução do seu crédito, conforme estabelecido na Lei n.º 9.514/97, não pode, após frustradas as tentativas de leilão, executar o saldo da dívida judicialmente.

Destarte, executada a garantia fiduciária do imóvel, é forçosa a aplicação à espécie do disposto no art. 27, § 5º, da Lei n.º 9.514/97, segundo a redação constante da data em que firmadas as escrituras.

(...)

Portanto, por força da previsão legal e contratual, frustrados o primeiro e o segundo leilão, para a alienação fiduciária do bem objeto da garantia, consolida-se a propriedade à credora e considera-se extinta a dívida (evento 1, ESCRITURA3, fl. 10)." [g.n]

Dessa forma, tendo em vista a identidade temática do debate dos autos em relação à tese firmada por esta Corte, o Tribunal estadual dirimiu as questões pertinentes ao litígio de forma suficientemente ampla, clara e fundamentada, motivo pelo qual não se verifica a ofensa aos artigos 489 e 1.022 do CPC/2015. Nesse sentido:

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. FALHA NA PRESTAÇÃO DE SERVIÇO MÉDICO-HOSPITALAR. CIRURGIA ORTOGNÁTICA. CIRURGIÕES DENTISTAS. RESPONSABILIDADE CIVIL. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO DOS FUNDAMENTOS DO ACÓRDÃO RECORRIDO. SÚMULA N. 283/STF. CULPA DE TERCEIRO. NÃO COMPROVAÇÃO. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULA N. 7 DO STJ. DANOS MORAIS. 'QUANTUM' INDENIZATÓRIO. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA N. 7 DO STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. NÃO DEMONSTRAÇÃO. AUSÊNCIA DE MANDATO. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. DECISÃO MANTIDA.

1. Inexiste afronta aos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015 quando a Corte local pronunciou-se, de forma clara e suficiente, acerca das questões suscitadas nos autos, manifestando-se sobre todos os argumentos que, em tese, poderiam infirmar a conclusão adotada pelo Juízo.

(...)

9. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp n. 2.195.469/MG, relator Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 29/5/2023, DJe de 3/7/2023.)

Quanto ao mérito, esta Corte Superior entende que, 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. A propósito:

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESTITUIÇÃO DE VALORES. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL. LEI N. 9.514/1997. INADIMPLENTO DO DEVEDOR FIDUCIANTE. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE EM NOME DO CREDOR FIDUCIÁRIO. LEILÕES EXTRAJUDICIAIS FRUSTRADOS POR AUSÊNCIA DE LICITANTES. EXTINÇÃO DA DÍVIDA. PRETENSÃO DE RESTITUIÇÃO DA DIFERENÇA ENTRE O VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL E O MONTANTE DO DÉBITO. IMPOSSIBILIDADE. APLICAÇÃO DO ART. 27, § 5º, DA LEI N. 9.514/1997. VEDAÇÃO AO ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA AFASTADA PELA LEGISLAÇÃO ESPECIAL. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO COMPROVADO. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ.

1. Verificado o inadimplemento do devedor fiduciante na alienação fiduciária de bem imóvel regida pela Lei n. 9.514/1997, devidamente constituído em mora, autoriza-se a consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário e a realização de leilões extrajudiciais para alienação do bem.

2. Determina o art. 27, § 5º, da Lei n. 9.514/1997 que, resultando infrutífero o segundo leilão extrajudicial por ausência de lances, a dívida será considerada extinta, exonerando-se o credor da obrigação de entregar ao devedor eventual quantia que sobeje e ficando com a livre disposição do imóvel.

3. Prevalece a regra especial da Lei n. 9.514/1997 sobre as disposições gerais do Código Civil, notadamente sobre a vedação ao enriquecimento sem causa, por força do princípio da especialidade.

Constitui arbitramento do legislador a extinção da dívida com a adjudicação do bem pelo credor, buscando conferir segurança jurídica ao sistema de financiamento imobiliário.

4. Impede o conhecimento do recurso especial pela alínea "c" do permissivo constitucional a ausência de similitude fática e jurídica entre o acórdão recorrido, que trata de alienação fiduciária regida pela Lei n. 9.514/1997, e o acórdão paradigma, referente à execução hipotecária disciplinada pela Lei n. 5.741/1971.

5. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial.

(AREsp n. 2.665.354/SP, relator Ministro **MOURA RIBEIRO**, TERCEIRA TURMA, julgado em 29/9/2025, DJEN de 2/10/2025.)

CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL. LEILÕES FRUSTRADOS. ADJUDICAÇÃO. EXTINÇÃO DA DÍVIDA. DECISÃO DE ACORDO COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 83/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. De acordo com a jurisprudência do STJ, 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. Precedentes.

2. Estando a decisão de acordo com a jurisprudência desta Corte, o recurso especial encontra óbice na Súmula 83/STJ, pelas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional.

3. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp n. 2.968.117/SP, relator Ministro **RAUL ARAÚJO**, QUARTA TURMA, julgado em 16/12/2025, DJEN de 19/12/2025.)

Demais disso, "A alegação de aplicação retroativa da Lei nº 14.711/2023 não se sustenta, pois a redação anterior do artigo 27, § 5º, da Lei nº 9.514/97 já previa a extinção da dívida e a exoneração do credor em caso de ausência de arrematação no segundo leilão" (AREsp 3.007.747/RS, Relatora Ministra **DANIELA TEIXEIRA**, TERCEIRA TURMA, julgado em 10/11/2025, DJEN de 13/11/2025).

Também não há que se falar em enriquecimento sem causa, em razão da extinção da dívida, nos termos da jurisprudência desta Corte. Nessa linha de inteligência:

DIREITO CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. FRUSTRAÇÃO DO SEGUNDO LEILÃO. APLICAÇÃO DO ART. 27, §5º DA LEI 9.514/97. EXTINÇÃO DE DÍVIDA. IMPOSSIBILIDADE DE SE FALAR EM ENRIQUECIMENTO ILÍCITO. AGRAVO NÃO PROVIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo interno interposto contra decisão monocrática que conheceu do agravo para dar provimento ao recurso especial, integrada pela decisão de não conhecimento dos embargos de declaração.

2. A parte agravante alega nulidade da decisão monocrática que não conheceu os embargos de declaração, afirmando que demonstrou vício na decisão embargada por desconexão entre a causa de pedir e os argumentos da decisão embargada, além de requerer o acolhimento dos embargos para que não se aplique o art. 27, §5º da Lei 9.514/97, alegando enriquecimento sem causa.

II. Questão em discussão

3. A questão em discussão consiste em saber se a decisão monocrática que não conheceu dos embargos de declaração deve ser anulada, pois as razões do recurso de embargos de declaração apontaram verdadeiros vícios na decisão embargada.

4. A questão também envolve a aplicação do art. 27, §5º da Lei 9.514/97, em caso de frustração do segundo leilão do imóvel, e se tal aplicação configura enriquecimento sem causa do credor fiduciário.

III. Razões de decidir

5. A decisão monocrática foi mantida, pois os embargos de declaração não apontaram qualquer vício, mas apenas o descontentamento da agravante com a fundamentação clara da decisão.

6. A jurisprudência pacífica desta Corte estabelece que, frustrado o segundo leilão, a dívida é extinta e o imóvel permanece com o credor fiduciário, não havendo enriquecimento sem causa.

7. A decisão monocrática enfrentou de forma fundamentada o mérito do recurso, seguindo o entendimento consolidado no REsp n. 1.654.112/SP.

IV. Dispositivo

8. Agravo interno não provido.

(AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.477.071/SP, relatora Ministra **DANIELA TEIXEIRA**, TERCEIRA TURMA, julgado em 1/9/2025, DJEN de 4/9/2025.)

Nesse diapasão, com fulcro nos fundamentos em epígrafe, não merece reforma a decisão agravada.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 3.117.114 / RS
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0465550-8

Número de Origem:
50044245120238210028

Sessão Virtual de 02/06/2026 a 08/06/2026

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : MACRO ASSESSORIA E FOMENTO MERCANTIL LTDA

ADVOGADOS : DANIELA MACHADO DA ROSA - RS036422

LEOPOLDO JUSTINO GIRARDI - RS046006

CESAR TREVISOL - RS073925

AGRAVADO : PALADAR COMERCIO DE CARNES LTDA

AGRAVADO : ROGERIO SCHNEIDER

ADVOGADOS : ALEXANDRE BRANDÃO AMARAL - RS051652

FÁBIO LUIZ BARDUIL PEDROSO - RS075707

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE TÍTULOS DE CRÉDITO

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : MACRO ASSESSORIA E FOMENTO MERCANTIL LTDA

ADVOGADOS : DANIELA MACHADO DA ROSA - RS036422

LEOPOLDO JUSTINO GIRARDI - RS046006

CESAR TREVISOL - RS073925

AGRAVADO : PALADAR COMERCIO DE CARNES LTDA

AGRAVADO : ROGERIO SCHNEIDER

ADVOGADOS : ALEXANDRE BRANDÃO AMARAL - RS051652

FÁBIO LUIZ BARDUIL PEDROSO - RS075707

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 02/06/2026 a 08/06/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 08 de junho de 2026