SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2246946 - SP (2025/0469590-0)

RELATOR	**:**	**MINISTRO LUÍS CARLOS GAMBOGI (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJMG)**
AGRAVANTE	:	CELIA REGINA OLIVEIRA HERNANDES
ADVOGADO	:	ROBSON GERALDO COSTA - SP237928
AGRAVADO	:	BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.
ADVOGADOS	:	CRISTIANA FRANÇA CASTRO BAUER - SP250611
		AMANDA SILVA NASI - SP401094
		MARIA CLARA ARAÚJO MAGALHÃES - SP484789
		PIZERRE BORGES SIQUEIRA - SP497804

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL. LEILÕES EXTRAJUDICIAIS FRUSTRADOS POR AUSÊNCIA DE LICITANTES. EXTINÇÃO DA DÍVIDA E EXONERAÇÃO DE RESTITUIÇÃO DE VALORES. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

I. Caso em exame

1. *O recurso*. Agravo interno contra decisão monocrática que deu provimento em parte a recurso especial para reformar o acórdão recorrido e restabelecer a sentença de improcedência de ação indenizatória proposta para receber a diferença entre o valor de avaliação do imóvel e o saldo da dívida, em contrato de financiamento imobiliário com alienação fiduciária em garantia.
2. *Fato relevante*. Consolidação da propriedade em favor da credora por inadimplemento; realização dos dois leilões extrajudiciais previstos no art. 27 da Lei nº 9.514/1997, em 14/09/2023 e 15/09/2023, ambos infrutíferos por completa ausência de licitantes; outorga de Termo de Quitação à devedora.
3. *As decisões anteriores*. Sentença de improcedência por inexistência de valor de sobejo a ser entregue ao devedor (art. 27, § 4º, da Lei nº 9.514/1997). Acórdão de apelação que reformou a sentença para admitir restituição com fundamento em vedação ao enriquecimento sem causa e princípios contratuais. Recurso especial da instituição financeira acolhido em parte para restabelecer a sentença e julgar improcedentes os pedidos, por incidência do art. 27, §§ 4º e 5º, da Lei nº 9.514/1997.

II. Questão em discussão

4. A questão em discussão consiste em saber: a) se o § 5º do art. 27 da Lei nº 9.514/1997 incide quando os dois leilões extrajudiciais são frustrados por completa ausência de licitantes, com a consequente extinção da dívida e exoneração do credor fiduciário da obrigação de restituir valores; b) se é cabível indenização autônoma fundada em enriquecimento sem causa para exigir diferença entre o valor de avaliação do imóvel e o saldo da dívida, à margem da disciplina especial do art. 27 da Lei nº 9.514/1997.

Documento eletrônico VDA59721145 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 04/09/2026 19:34:50
Publicação no DJEN/CNJ de 10/09/2026. Código de Controle do Documento: 65d7bf55-c923-425d-bef8-79e63eb419e5

III. Razões de decidir

5. O § 5º do art. 27 da Lei nº 9.514/1997 abrange a hipótese de completa ausência de interessados no segundo leilão, caso em que, frustrada a alienação, a dívida é compulsoriamente extinta, as partes são exoneradas de suas obrigações e o imóvel permanece com o credor fiduciário, conforme jurisprudência pacífica desta Corte Superior.
6. A disciplina do art. 27 da Lei nº 9.514/1997 é exaustiva quanto às consequências patrimoniais do procedimento de alienação fiduciária de bem imóvel; não cabe afastá-la por princípios gerais do direito civil, como a vedação ao enriquecimento sem causa (art. 884 do Código Civil) e a função social do contrato (art. 421 do Código Civil).
7. Frustrados os dois leilões, inexiste arrematação e, por decorrência lógica e legal, inexiste valor a ser restituído ao devedor fiduciante, inclusive afastada a alegação de enriquecimento sem causa, pois a lei estabelece a extinção recíproca das obrigações.

IV. Dispositivo e tese

8. Resultado do Julgamento: Agravo interno desprovido, mantida a decisão monocrática que deu provimento em parte ao recurso especial para restabelecer a sentença de improcedência e a distribuição do ônus sucumbencial.

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 25/08/2026 a 31/08/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Antonio Carlos Ferreira votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 31 de agosto de 2026.

Ministro Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG)
Relator

Documento eletrônico VDA59721145 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 04/09/2026 19:34:50
Publicação no DJEN/CNJ de 10/09/2026. Código de Controle do Documento: 65d7bf55-c923-425d-bef8-79e63eb419e5

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2246946 - SP (2025/0469590-0)

RELATOR	**:**	**MINISTRO LUÍS CARLOS GAMBOGI (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJMG)**
AGRAVANTE	:	CELIA REGINA OLIVEIRA HERNANDES
ADVOGADO	:	ROBSON GERALDO COSTA - SP237928
AGRAVADO	:	BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.
ADVOGADOS	:	CRISTIANA FRANÇA CASTRO BAUER - SP250611
		AMANDA SILVA NASI - SP401094
		MARIA CLARA ARAÚJO MAGALHÃES - SP484789
		PIZERRE BORGES SIQUEIRA - SP497804

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL. LEILÕES EXTRAJUDICIAIS FRUSTRADOS POR AUSÊNCIA DE LICITANTES. EXTINÇÃO DA DÍVIDA E EXONERAÇÃO DE RESTITUIÇÃO DE VALORES. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

I. Caso em exame

1. *O recurso*. Agravo interno contra decisão monocrática que deu provimento em parte a recurso especial para reformar o acórdão recorrido e restabelecer a sentença de improcedência de ação indenizatória proposta para receber a diferença entre o valor de avaliação do imóvel e o saldo da dívida, em contrato de financiamento imobiliário com alienação fiduciária em garantia.

2. *Fato relevante*. Consolidação da propriedade em favor da credora por inadimplemento; realização dos dois leilões extrajudiciais previstos no art. 27 da Lei nº 9.514/1997, em 14/09/2023 e 15/09/2023, ambos infrutíferos por completa ausência de licitantes; outorga de Termo de Quitação à devedora.

3. *As decisões anteriores*. Sentença de improcedência por inexistência de valor de sobejo a ser entregue ao devedor (art. 27, § 4º, da Lei nº 9.514/1997). Acórdão de apelação que reformou a sentença para admitir restituição com fundamento em vedação ao enriquecimento sem causa e princípios contratuais. Recurso especial da instituição financeira acolhido em parte para restabelecer a sentença e julgar improcedentes os pedidos, por incidência do art. 27, §§ 4º e 5º, da Lei nº 9.514/1997.

II. Questão em discussão

4. A questão em discussão consiste em saber: a) se o § 5º do art. 27 da Lei nº 9.514/1997 incide quando os dois leilões extrajudiciais são frustrados por completa ausência de licitantes, com a consequente extinção da dívida e exoneração do credor fiduciário da obrigação de

Documento eletrônico VDA59217650 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 20/08/2026 12:17:23
Código de Controle do Documento: 2f92dfa7-7b1a-4e8c-80a1-7dfc51c353ff

restituir valores; b) se é cabível indenização autônoma fundada em enriquecimento sem causa para exigir diferença entre o valor de avaliação do imóvel e o saldo da dívida, à margem da disciplina especial do art. 27 da Lei nº 9.514/1997.

III. Razões de decidir

5. O § 5º do art. 27 da Lei nº 9.514/1997 abrange a hipótese de completa ausência de interessados no segundo leilão, caso em que, frustrada a alienação, a dívida é compulsoriamente extinta, as partes são exoneradas de suas obrigações e o imóvel permanece com o credor fiduciário, conforme jurisprudência pacífica desta Corte Superior.

6. A disciplina do art. 27 da Lei nº 9.514/1997 é exaustiva quanto às consequências patrimoniais do procedimento de alienação fiduciária de bem imóvel; não cabe afastá-la por princípios gerais do direito civil, como a vedação ao enriquecimento sem causa (art. 884 do Código Civil) e a função social do contrato (art. 421 do Código Civil).

7. Frustrados os dois leilões, inexiste arrematação e, por decorrência lógica e legal, inexiste valor a ser restituído ao devedor fiduciante, inclusive afastada a alegação de enriquecimento sem causa, pois a lei estabelece a extinção recíproca das obrigações.

IV. Dispositivo e tese

8. Resultado do Julgamento: Agravo interno desprovido, mantida a decisão monocrática que deu provimento em parte ao recurso especial para restabelecer a sentença de improcedência e a distribuição do ônus sucumbencial.

RELATÓRIO

Cuida-se de agravo interno, interposto por **CELIA REGINA OLIVEIRA HERNANDES**, contra decisão monocrática que deu provimento em parte ao recurso especial interposto por **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, para reformar o acórdão recorrido e restabelecer a sentença de primeiro grau.

Na origem, **CELIA REGINA OLIVEIRA HERNANDES** ajuizou ação indenizatória em face de **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, sustentando fazer jus ao recebimento da quantia de R$ 81.303,00 (oitenta e um mil, trezentos e três reais), correspondente à diferença entre o valor de avaliação do imóvel e o saldo da dívida.

Narrou ter celebrado contrato de financiamento imobiliário com alienação fiduciária em garantia, no valor de R$ 576.500,00 (quinhentos e setenta e seis mil e quinhentos reais), e que, inadimplida a obrigação, a credora promoveu a consolidação da propriedade, tendo os dois leilões extrajudiciais resultado negativos por ausência de interessados, com a permanência do imóvel no patrimônio do banco.

O juízo de primeiro grau julgou improcedente o pedido, ao fundamento de que, frustrados os leilões, inexiste valor de sobejo a ser entregue ao devedor, na forma do art. 27, § 4º, da Lei nº 9.514/97.

Interposta apelação pela autora, a Turma II (Direito Privado 2) do Núcleo de Justiça 4.0 em Segundo Grau do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo deu-lhe provimento, em acórdão assim ementado:

> "APELAÇÃO CONTRATOS BANCÁRIOS Alienação fiduciária de bem imóvel Ausência de quitação do valor devido Consolidação do bem ao patrimônio do

Documento eletrônico VDA59217650 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 20/08/2026 12:17:23
Código de Controle do Documento: 2f92dfa7-7b1a-4e8c-80a1-7dfc51c353ff

credor fiduciário, ante a frustração dos dois leilões por falta de licitantes Transferência, ao devedor, do montante correspondente à diferença entre o valor da avaliação do imóvel adjudicado e o valor da dívida Cabimento Vedação ao enriquecimento ilícito por parte do credor fiduciário Artigo 884 do Código Civil Contrato que deve ser interpretado à luz dos princípios da função social e da boa-fé contratual Artigos 221 e 222 do Código Civil Disposição do art. 27, §4º, da Lei nº 9.514/1997 que também deve se aplicar em caso de adjudicação ao credor fiduciário – Precedentes do C. STJ Sentença reformada. RECURSO PROVIDO, com inversão dos ônus da sucumbência." (e-STJ Fl. 390)

Opostos embargos de declaração pelo banco, foram rejeitados.

No recurso especial, fundamentado nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional, o **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.** apontou, além de dissídio jurisprudencial, violação aos arts. 1.022, I, do Código de Processo Civil e 27, §§ 4º e 5º, da Lei nº 9.514/97, sustentando, em síntese, que o conceito de sobejo se refere exclusivamente à diferença entre o valor de arrematação em leilão e o da dívida, e que, frustrados os dois leilões extrajudiciais, o § 5º exonera o credor fiduciário da obrigação de restituir valores.

Por decisão monocrática, afastou-se a alegada violação ao art. 1.022 do Código de Processo Civil e, no mérito, deu-se provimento em parte ao recurso especial, por afronta ao art. 27, §§ 4º e 5º, da Lei nº 9.514/97, para reformar o acórdão recorrido, julgar improcedentes os pedidos formulados na inicial e restabelecer integralmente a sentença de primeiro grau, inclusive quanto à distribuição do ônus sucumbencial.

Daí o presente agravo interno, no qual a agravante sustenta, em síntese: (a) que o valor pleiteado não se confunde com sobejo, configurando indenização autônoma fundada no art. 884 do Código Civil; (b) a inaplicabilidade automática do § 5º do art. 27 da Lei nº 9.514/97; (c) a ausência de violação à lei federal no acórdão recorrido; e (d) a distinção dos precedentes adotados na decisão agravada, com invocação de julgado que reconheceria a restituição da diferença em caso de adjudicação por valor superior ao débito.

Apresentada contraminuta pela parte agravada, na qual pugna pelo desprovimento do recurso.

É o relatório.

VOTO

O agravo interno não merece prosperar.

1. A insurgência reitera, em sua essência, os argumentos já analisados na decisão monocrática agravada, sem trazer elemento novo apto a infirmar os seus fundamentos.

Na espécie, a controvérsia devolvida cinge-se a definir se o § 5º do art. 27 da Lei nº 9.514/97 incide na hipótese em que os dois leilões extrajudiciais destinados à alienação do imóvel objeto da garantia são frustrados por completa ausência de licitantes.

Documento eletrônico VDA59217650 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 20/08/2026 12:17:23
Código de Controle do Documento: 2f92dfa7-7b1a-4e8c-80a1-7dfc51c353ff

Sobre o tema, a jurisprudência desta Corte firmou-se no sentido de que o referido dispositivo abrange não apenas a situação de lances insuficientes, mas também a de completa ausência de interessados, hipótese em que, frustrada a alienação, a dívida é compulsoriamente extinta e as partes são exoneradas de suas obrigações, ficando o imóvel com o credor fiduciário.

A propósito, confira-se o *leading case* sobre a matéria, de relatoria do eminente Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva:

> "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 26/10/2018, destaquei.)

No voto condutor, consignou o eminente Relator:

> "O §5º acima transcrito considera inexitoso o segundo leilão na hipótese em que o maior lance oferecido não for igual ou superior 'ao valor da dívida, das despesas, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais' (§2º do art. 27). **Com mais razão, o dispositivo também abrange a situação em que não houver interessados na aquisição do imóvel, frustrando a alienação do bem por falta de apresentação de lance.** Ora, tanto a existência de lances em valor inferior ao estabelecido pelo § 5º do art. 27 da Lei nº 9.514/97 como a ausência de oferta em qualquer quantia geram a frustração do processo de leilão. O termo lance equivale, portanto, a lance zero ou à ausência de lance. Por isso, o que importa é o insucesso dos leilões realizados para a alienação do imóvel objeto do contrato de alienação fiduciária, com ou sem o comparecimento de possíveis arrematantes. **Assim, em caráter excepcional, a lei permite que o bem permaneça com o credor fiduciário, ocorrendo a extinção de todas as obrigações existentes entre o devedor fiduciante e o credor fiduciário."** (destaquei.)

Essa orientação foi reiteradamente confirmada por esta Corte Superior, consolidando-se como entendimento pacífico de ambas as Turmas de Direito Privado:

> "AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS. CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL GARANTIDO POR ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. INADIMPLEMENTO. AUSÊNCIA DE PURGAÇÃO DA MORA. LEILÕES INFRUTÍFEROS. ADJUDICAÇÃO DO IMÓVEL PELO BANCO. EXTINÇÃO DA DÍVIDA. ALEGADA OFENSA AOS ARTS. 489 E 1.022, AMBOS DO CPC/2015.

Documento eletrônico VDA59217650 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 20/08/2026 12:17:23
Código de Controle do Documento: 2f92dfa7-7b1a-4e8c-80a1-7dfc51c353ff

> NÃO OCORRÊNCIA. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM O ENTENDIMENTO DESTA CORTE SUPERIOR. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 83/STJ. AUSÊNCIA DE FUNDAMENTOS QUE JUSTIFIQUEM A ALTERAÇÃO DA DECISÃO AGRAVADA. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO. 1. A alegação de violação aos arts. 489, § 1º, inciso IV, e 1.022, inciso II, ambos do Código de Processo Civil de 2015, não se sustenta, pois o Tribunal de origem decidiu a matéria controvertida de forma fundamentada, ainda que contrariamente aos interesses da parte. 2. **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'** (REsp n. 1.654.112/SP, relator o Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 23/10/2018, DJe de 26/10/2018). 3. Agravo interno desprovido." (AgInt no AREsp n. 2.542.839/SP, Relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 13/05/2024, DJe 15/05/2024, destaquei.)
>
> "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 FRUSTRADOS. DÍVIDA EXTINTA. 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 08/04/2024, DJe 11/04/2024, destaquei.)

Em julgado específico sobre devolução de valores, esta Corte reiterou que a restituição ao devedor fiduciante observará as disposições dos §§ 4º e 5º do art. 27, ressalvando que, frustrada a venda do imóvel nos leilões, inexistirá obrigação de restituir, conforme item 7 da ementa do REsp n. 1.792.003/SP (Relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 15/06/2021, DJe 21/06/2021).

No caso dos autos, restou incontroverso que houve a consolidação da propriedade do imóvel em favor da credora, em razão do inadimplemento da devedora; que foram realizados os dois leilões extrajudiciais previstos no art. 27 da Lei nº 9.514/97, nos dias 14/09/2023 e 15/09/2023; que ambos resultaram infrutíferos por completa ausência de licitantes; e que foi outorgado à devedora o respectivo Termo de Quitação.

Tomadas essas premissas, o caso se amolda à hipótese do § 5º do art. 27 da Lei nº 9.514/97, incidindo a regra de exoneração do credor fiduciário da obrigação de restituir valores.

2. Não prospera a tentativa de dissociar o valor pleiteado do regime da lei especial, sob o rótulo de indenização autônoma por enriquecimento sem causa.

O art. 27 da Lei nº 9.514/97 disciplina de forma exaustiva as consequências patrimoniais do procedimento de alienação fiduciária de bem imóvel, com garantias recíprocas para ambas as partes.

Documento eletrônico VDA59217650 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 20/08/2026 12:17:23
Código de Controle do Documento: 2f92dfa7-7b1a-4e8c-80a1-7dfc51c353ff

Os princípios gerais do direito civil, como a vedação ao enriquecimento sem causa (art. 884 do Código Civil) e a função social do contrato (art. 421 do Código Civil), não podem ser invocados para afastar regra expressa de lei especial que disciplina procedimento específico, sob pena de subverter-se a hierarquia normativa e a segurança jurídica.

Frustrados os dois leilões, inexiste arrematação e, por consequência lógica e legal, inexiste valor a ser restituído, afastada inclusive a alegação de enriquecimento sem causa, pois a própria lei estabelece a extinção recíproca das obrigações das partes.

3. Por fim, o precedente invocado pela agravante (AgInt no AREsp n. 2.039.395/SP) não socorre a sua pretensão.

Em primeiro lugar, o julgado cuida de execução hipotecária, regime jurídico diverso do da alienação fiduciária regida pela Lei nº 9.514/97. A própria ementa circunscreve a tese ao âmbito da execução hipotecária, conforme se extrai do seu item 1:

> "1. **A jurisprudência desta Corte é no sentido de que, na execução hipotecária**, em caso de leilão infrutífero e posterior adjudicação do bem pela instituição financeira e o valor da avaliação do imóvel superou o montante do saldo devedor remanescente, é devido à instituição financeira adjudicante a restituição aos mutuários da diferença, sob pena de enriquecimento sem causa do agente financeiro. Precedentes." (AgInt no AREsp n. 2.039.395/SP, Quarta Turma, julgado em 15/08/2022, DJe 26/08/2022, destaquei.)

A restituição da diferença ali admitida pressupõe procedimento expropriatório distinto, que não conta com a regra de exoneração do § 5º do art. 27 da Lei nº 9.514/97, peculiar à alienação fiduciária de bem imóvel. A invocação de julgado próprio da execução hipotecária para reger relação submetida à Lei nº 9.514/97 desconsidera a especialidade do regime.

Em segundo lugar, ainda que se cogitasse de leitura ampliativa do referido julgado para alcançar a alienação fiduciária imobiliária, o entendimento nele veiculado, proferido em 15/08/2022, encontra-se superado, nesse campo específico, pela orientação consolidada e mais recente desta Corte, reafirmada por ambas as Turmas de Direito Privado em julgados posteriores (AgInt no AREsp n. 2.441.790/SP, Quarta Turma, julgado em 08/04/2024; AgInt no AREsp n. 2.542.839/SP, Terceira Turma, julgado em 13/05/2024), no sentido de que, frustrados os dois leilões por ausência de licitantes, opera-se a exoneração do credor fiduciário da obrigação de restituir valores.

Não há, portanto, dissonância da decisão agravada com a jurisprudência atual e dominante.

4. Quanto à eventual incidência da multa do art. 1.021, § 4º, do Código de Processo Civil, esta Corte tem entendimento de que sua aplicação não é automática, pressupondo a manifesta inadmissibilidade ou a improcedência evidente do agravo interno, circunstâncias não verificadas na espécie, razão pela qual deixa-se de aplicá-la.

Documento eletrônico VDA59217650 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 20/08/2026 12:17:23
Código de Controle do Documento: 2f92dfa7-7b1a-4e8c-80a1-7dfc51c353ff

5. Do exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao agravo interno.

É como voto.

Documento eletrônico VDA59217650 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 20/08/2026 12:17:23
Código de Controle do Documento: 2f92dfa7-7b1a-4e8c-80a1-7dfc51c353ff

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AgInt no REsp 2.246.946 / SP

Número Registro: 2025/0469590-0 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10177545920238260477

Sessão Virtual de 25/08/2026 a 31/08/2026

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro LUÍS CARLOS GAMBOGI (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJMG)

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	: BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.
ADVOGADOS	: CRISTIANA FRANÇA CASTRO BAUER - SP250611 AMANDA SILVA NASI - SP401094 MARIA CLARA ARAÚJO MAGALHÃES - SP484789 PIZERRE BORGES SIQUEIRA - SP497804
RECORRIDO	: CELIA REGINA OLIVEIRA HERNANDES
ADVOGADO	: ROBSON GERALDO COSTA - SP237928

ASSUNTO : DIREITO DO CONSUMIDOR - CONTRATOS DE CONSUMO - BANCÁRIOS

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	: CELIA REGINA OLIVEIRA HERNANDES
ADVOGADO	: ROBSON GERALDO COSTA - SP237928
AGRAVADO	: BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.
ADVOGADOS	: CRISTIANA FRANÇA CASTRO BAUER - SP250611 AMANDA SILVA NASI - SP401094 MARIA CLARA ARAÚJO MAGALHÃES - SP484789 PIZERRE BORGES SIQUEIRA - SP497804

Documento eletrônico VDA59620483 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 01/09/2026 02:51:53
Código de Controle do Documento: 8751f9b2-2701-4da6-a25f-a48d9efb30b8

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 25/08/2026 a 31/08/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Antonio Carlos Ferreira votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 31 de agosto de 2026

Documento eletrônico VDA59620483 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 01/09/2026 02:51:53
Código de Controle do Documento: 8751f9b2-2701-4da6-a25f-a48d9efb30b8