



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3164236 - SP (2026/0026128-0)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE : **LEANDRO DE SOUSA ARAUJO**
AGRAVANTE : **MANOEL ARAUJO SILVA**
AGRAVANTE : **MARIA JOSE DE JESUS ARAUJO SILVA**
AGRAVANTE : **PRISCILLA MAIARA DE JESUS ARAUJO SILVA**
ADVOGADA : **CLAERVEÂNIA MARTINS DE TOLEDO - SP268887**
AGRAVADO : **BANCO RIBEIRAO PRETO S/A**
ADVOGADOS : **ABRAHÃO ISSA NETO - SP083286**
: **DANIEL BRANCO BRILLINGER - SP296405**
: **YURI PIMENTA DA COSTA - SP470181**

EMENTA

DIREITO PRIVADO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL. RESTITUIÇÃO DE QUANTIA. DEVOLUÇÃO DO SOBEJO EM CASO DE ADJUDICAÇÃO APÓS LEILÕES FRUSTRADOS. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto contra a decisão que inadmitiu o recurso especial por deficiência de fundamentação quanto ao art. 27, § 5º, da Lei n. 9.514/1997 e por incidência da Súmula n. 7 do STJ.
2. A controvérsia envolve ação de restituição de quantia em financiamento imobiliário garantido por alienação fiduciária, com pedido de devolução da diferença entre o valor de avaliação do imóvel nos leilões frustrados e o saldo da dívida, tomando como parâmetro o valor mínimo da segunda hasta.
3. O Juízo de primeiro grau julgou improcedente o pedido e fixou honorários em 10% sobre o valor da causa, observada a gratuidade.
4. A Corte de origem negou provimento à apelação, manteve integralmente a sentença e elevou os honorários para 12% sobre o valor atualizado da causa, observada a gratuidade.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há duas questões em discussão: (i) saber se os §§ 4º e 5º do art. 27 da Lei n. 9.514/1997 impõem restituição da diferença entre o valor de avaliação e o saldo devedor quando, após dois leilões frustrados, o bem é adjudicado pelo credor; e (ii)

saber se a ausência de realização do segundo leilão impediria a exoneração do credor fiduciário da obrigação prevista no § 4º do art. 27 da Lei n. 9.514/1997.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Incide a Súmula n. 83 do STJ, pois o acórdão recorrido está em conformidade com a tese do Tema n. 1.095, que afasta o CDC e impõe a observância da Lei n. 9.514/1997

7. Frustrados dois leilões e adjudicado o imóvel, a dívida se extingue e inexistente o saldo a restituir, exonerando-se o credor da obrigação do § 4º do art. 27 da Lei n. 9.514/1997.

IV. DISPOSITIVO E TESE

8. Agravo em recurso especial desprovido.

Tese de julgamento: “1. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ quando o acórdão recorrido decide em conformidade com a jurisprudência consolidada do Superior Tribunal de Justiça sobre a prevalência da Lei n. 9.514/1997 nas hipóteses de inadimplemento em contratos com alienação fiduciária. 2. Em financiamento imobiliário com alienação fiduciária, frustrados dois leilões e adjudicado o imóvel, incide o art. 27, § 5º, da Lei n. 9.514/1997, com extinção da dívida e inexigibilidade da restituição prevista no § 4º”.

Dispositivos relevantes citados: Lei n. 9.514/1997, arts. 26 e 27, §§ 4º e 5º; CPC, art. 85, § 11; CF, art. 105, III, *a*.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmula n. 83; STJ, REsp n. 1.891.498/SP, relator Ministro Marco Buzzi, Segunda Seção, julgado em 26/10/2022; STJ, AgInt no AREsp n. 2.142.821/GO, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 3/6/2024; STJ, AgInt no REsp n. 2.106.754/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 1º/7/2024.

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 Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 08 de junho de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3164236 - SP(2026/0026128-0)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE : **LEANDRO DE SOUSA ARAUJO**
AGRAVANTE : **MANOEL ARAUJO SILVA**
AGRAVANTE : **MARIA JOSE DE JESUS ARAUJO SILVA**
AGRAVANTE : **PRISCILLA MAIARA DE JESUS ARAUJO SILVA**
ADVOGADA : **CLAERVEÂNIA MARTINS DE TOLEDO - SP268887**
AGRAVADO : **BANCO RIBEIRAO PRETO S/A**
ADVOGADOS : **ABRAHÃO ISSA NETO - SP083286**
: **DANIEL BRANCO BRILLINGER - SP296405**
: **YURI PIMENTA DA COSTA - SP470181**

EMENTA

DIREITO PRIVADO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL. RESTITUIÇÃO DE QUANTIA. DEVOLUÇÃO DO SOBEJO EM CASO DE ADJUDICAÇÃO APÓS LEILÕES FRUSTRADOS. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto contra a decisão que inadmitiu o recurso especial por deficiência de fundamentação quanto ao art. 27, § 5º, da Lei n. 9.514/1997 e por incidência da Súmula n. 7 do STJ.
2. A controvérsia envolve ação de restituição de quantia em financiamento imobiliário garantido por alienação fiduciária, com pedido de devolução da diferença entre o valor de avaliação do imóvel nos leilões frustrados e o saldo da dívida, tomando como parâmetro o valor mínimo da segunda hasta.
3. O Juízo de primeiro grau julgou improcedente o pedido e fixou honorários em 10% sobre o valor da causa, observada a gratuidade.
4. A Corte de origem negou provimento à apelação, manteve integralmente a sentença e elevou os honorários para 12% sobre o valor atualizado da causa, observada a gratuidade.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há duas questões em discussão: (i) saber se os §§ 4º e 5º do art. 27 da Lei n. 9.514/1997 impõem restituição da diferença entre o valor de avaliação e o saldo devedor quando, após dois leilões frustrados, o bem é adjudicado pelo credor; e (ii) saber se a ausência de realização do segundo leilão impediria a

exoneração do credor fiduciário da obrigação prevista no § 4º do art. 27 da Lei n. 9.514/1997.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Incide a Súmula n. 83 do STJ, pois o acórdão recorrido está em conformidade com a tese do Tema n. 1.095, que afasta o CDC e impõe a observância da Lei n. 9.514/1997

7. Frustrados dois leilões e adjudicado o imóvel, a dívida se extingue e inexiste saldo a restituir, exonerando-se o credor da obrigação do § 4º do art. 27 da Lei n. 9.514/1997 .

IV. DISPOSITIVO E TESE

8. Agravo em recurso especial desprovido.

Tese de julgamento: “1. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ quando o acórdão recorrido decide em conformidade com a jurisprudência consolidada do Superior Tribunal de Justiça sobre a prevalência da Lei n. 9.514/1997 nas hipóteses de inadimplemento em contratos com alienação fiduciária. 2. Em financiamento imobiliário com alienação fiduciária, frustrados dois leilões e adjudicado o imóvel, incide o art. 27, § 5º, da Lei n. 9.514/1997, com extinção da dívida e inexigibilidade da restituição prevista no § 4º”.

Dispositivos relevantes citados: Lei n. 9.514/1997, arts. 26 e 27, §§ 4º e 5º; CPC, art. 85, § 11; CF, art. 105, III, *a*.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmula n. 83; STJ, REsp n. 1.891.498/SP, relator Ministro Marco Buzzi, Segunda Seção, julgado em 26/10/2022; STJ, AgInt no AREsp n. 2.142.821/GO, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 3/6/2024; STJ, AgInt no REsp n. 2.106.754/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 1º/7/2024.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por MARIA JOSÉ DE JESUS ARAUJO DA SILVA e OUTROS contra a decisão que inadmitiu o recurso especial por deficiência de fundamentação quanto à alegada violação do art. 27, § 5º, da Lei n. 9.514/1997 e por incidência da Súmula n. 7 do STJ.

Alega a parte agravante que os pressupostos de admissibilidade do recurso especial foram atendidos.

O recurso especial foi interposto com fundamento no art. 105, III, *a*, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo em apelação nos autos de ação de restituição de quantia.

O julgado foi assim ementado (fl. 195):

RECURSO DE APELAÇÃO. (i) Ação de restituição de quantia. Financiamento imobiliário com cláusula de garantia fiduciária. Propriedade consolidada em prol do credor fiduciário em procedimento extrajudicial, ante o inadimplemento do contrato pelos devedores fiduciantes, que, ademais, não purgaram a mora em tempo hábil. Bem levado a leilão em duas oportunidades, sem lances. Adjudicação do imóvel pelo credor fiduciário. (ii) Devedores fiduciantes que, na qualidade de autores, objetivam a condenação do réu ao pagamento da diferença entre o valor de avaliação do bem quando da sua tentativa de alienação por leilão e o valor da dívida em aberto, conforme valor mínimo para venda na segunda hasta pública realizada. (iii) Sentença de improcedência. (iv) Irresignação impróspera. (v) Pretensão de ressarcimento que se revela descabida. Tendo o contrato sido celebrado em outubro de 2016, são a ele inaplicáveis as alterações introduzidas na lei nº 9.514/1997 pela lei nº 14.711/2023. Hasteado o bem em duas oportunidades, sem lances, a propriedade do imóvel financiado se consolida em mãos do credor fiduciário, com extinção da dívida. Incidência da redação original do § 5º do artigo 27 da lei nº 9.514/1997. Não tendo havido a venda do bem em leilão, mas sua adjudicação pelo credor fiduciário, fica este exonerado da obrigação de entregar “ao fiduciante a importância que sobejar” prevista no § 4º do artigo 27 da Lei nº 9.514/97. Precedentes do C. Superior Tribunal de Justiça e deste E. Tribunal de Justiça. (vi) Julgado monocrático de primeiro grau bem fundamentado, que adequadamente sopesou as teses jurídicas apresentadas pelas partes e bem valorou os elementos cognitivos reunidos nos autos, rechaçando os pontos apresentados em preliminar e, no mérito, enfrentando, de forma clara e precisa, a quaestio iuris submetida ao crivo do Poder Judiciário, apresentando adequada solução à crise de direito material discutida na lide. Sentença integralmente mantida. (vii) Recurso não provido.

Não foram opostos embargos de declaração.

No recurso especial, a parte aponta violação do art. 27 da Lei n. 9.514/1997, porque o acórdão recorrido não impôs a restituição da diferença entre o valor de avaliação do bem e o da dívida quando frustrados os leilões e o bem foi adjudicado.

Sustenta que o Tribunal de origem, ao decidir que a frustração dos dois leilões extinguiu a dívida e exonerou o credor da obrigação de devolver valores, divergiu de decisões que admitiriam devolução com base no valor de avaliação do segundo leilão. Indica como paradigma a Apelação Cível n. 1042461-39.2015.8.26.0100.

Requer o provimento do recurso para que se reconheça a nulidade do negócio jurídico por ofensa ao art. 27 da Lei n. 9.514/1997 e se condene o recorrido ao pagamento de indenização por danos materiais e morais. Requer ainda que se reforme o acórdão recorrido e se julgue improcedente a ação, condenando-se o recorrido ao pagamento de custas e despesas processuais e verbas sucumbenciais.

Contrarrazões às fls. 244-258.

É o relatório.

VOTO

A controvérsia diz respeito a ação de restituição de quantia em que a parte autora pleiteou a diferença entre o valor de avaliação do imóvel em leilão e o valor da dívida em aberto, tomando como parâmetro o valor mínimo da segunda hasta pública.

O Juízo de primeiro grau julgou improcedente o pedido, fixando honorários em 10% sobre o valor da causa, observada a gratuidade.

A Corte de origem negou provimento à apelação, mantendo integralmente a sentença e elevando os honorários para 12% sobre o valor atualizado da causa, observada a gratuidade.

I - Art. 27 da Lei n. 9.514/1997

No recurso especial, a parte recorrente alega que o acórdão contrariou os §§ 4º e 5º do art. 27 da Lei n. 9.514/1997 ao não determinar a restituição da

diferença entre o valor de avaliação do bem e o valor da dívida, mesmo na hipótese de adjudicação após frustração dos leilões. Sustenta que a ausência de segundo leilão impediria a exoneração do credor.

O acórdão recorrido concluiu que houve dois leilões infrutíferos, seguiu a redação original do § 5º do art. 27 da Lei n. 9.514/1997 e aplicou o Tema n. 1.095 do STJ para afastar o CDC, afirmando que, frustrados os leilões e adjudicado o bem, a dívida se extingue e o credor fica exonerado da obrigação do § 4º, inexistindo saldo a restituir.

Eis o que consta no acórdão (fl. 139):

[...]

Para que fique claro: nos termos da lei de regência, os autores somente teriam direito a eventual restituição caso alienado o bem em leilão e o valor do lance vencedor sobejasse o valor do débito, devidamente acrescido das despesas com o procedimento, o que aqui inocorreu.

No caso, a frustração dos leilões ilidiu a pretensão de obtenção de produto superior ao valor devido, resultando, entretanto, na quitação da dívida, ainda que eventualmente superior ao valor do imóvel.

Constata-se que o Tribunal decidiu a controvérsia em consonância com a tese do Tema n. 1.095, aplicando a legislação específica e os consectários da Lei n. 9.514/1997 . Nesse sentido:

RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA - ARTIGO 1.036 E SEQUENTES DO CPC/2015 - TEMÁTICA ACERCA DA PREVALÊNCIA, OU NÃO, DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR NA HIPÓTESE DE RESOLUÇÃO DO CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL, COM CLÁUSULA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA.

1. Para fins dos arts. 1036 e seguintes do CPC/2015 fixa-se a seguinte tese:

1.1. Em contrato de compra e venda de imóvel com garantia de alienação fiduciária devidamente registrado em cartório, a resolução do pacto, na hipótese de inadimplemento do devedor, devidamente constituído em mora, deverá observar a forma prevista na Lei nº 9.514/97, por se tratar de legislação específica, afastando-se, por conseguinte, a aplicação do Código de Defesa do Consumidor.

2. Caso concreto:

É incontroverso dos autos, inclusive por afirmação dos próprios autores na exordial, o inadimplemento quanto ao pagamento da dívida, tendo ocorrido, ante a não purgação da mora, a consolidação da propriedade em favor da ré, devendo o procedimento seguir o trâmite da legislação especial a qual estabelece o direito dos devedores fiduciários de receber quantias em função do vínculo contratual se, após efetivado o leilão público do imóvel, houver saldo em seu favor.

3. Recurso Especial provido. (REsp n. 1.891.498/SP, relator Ministro Marco Buzzi, Segunda Seção, julgado em 26/10/2022, DJe de 19/12/2022, destaquei.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. IMÓVEL. COMPRA E VENDA. CLÁUSULA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. REGISTRO. AUSÊNCIA. EFEITOS ENTRE OS CONTRATANTES. MANUTENÇÃO. INCIDÊNCIA DA LEI N. 9.514/1997. APLICAÇÃO DO CDC. IMPOSSIBILIDADE. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. A ausência de registro do contrato que serve de título à propriedade fiduciária no competente Registro de Imóveis não confere ao devedor fiduciante o direito de promover a rescisão da avença por meio diverso daquele contratualmente previsto, tampouco impede o credor fiduciário de, após a efetivação do registro, promover a alienação extrajudicial do imóvel em caso de inadimplência.

2. Agravo interno desprovido. (AgInt no AREsp n. 2.142.821/GO, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 3/6/2024, DJe de 6/6/2024.)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. DESISTÊNCIA DO COMPRADOR. RESCISÃO. PREVALÊNCIA DOS ARTS. 26 E 27 DA LEI N. 9.514/1997. CONTRATO NÃO REGISTRADO. EFEITOS ENTRE OS CONTRATANTES.

1. Nos casos de compra e venda de imóvel com pacto adjeto de alienação fiduciária, a rescisão do contrato deve se dar de acordo com os arts. 26 e 27 da Lei n. 9.514/97, prejudicando o direito do consumidor de rescindir unilateralmente.

2. Conforme jurisprudência consolidada no âmbito desta Corte: "A ausência do registro do contrato de alienação fiduciária no competente Registro de Imóveis não lhe retira a eficácia, ao menos entre os contratantes, servindo tal providência apenas para que a avença produza efeitos perante terceiros"(EResp n. 1.866.844/SP, relatora Ministra Nancy Andrigli, relator para acórdão Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Segunda Seção, julgado em 27/9/2023, DJe de 9/10/2023).

3. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt no REsp n. 2.106.754/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 1º/7/2024, DJe de 3/7/2024, destaquei.)

Portanto, o Tribunal de origem decidiu de acordo com os precedentes do Superior Tribunal de Justiça, incidindo na espécie a Súmula n. 83 do STJ.

II - Conclusão

Ante o exposto, **nego provimento ao agravo em recurso especial.**

Nos termos do § 11 do art. 85 do CPC, majoro, em 5% sobre o valor já arbitrado nas instâncias de origem, os honorários advocatícios em desfavor da parte ora recorrente, observados, se aplicáveis, os limites percentuais previstos no § 2º do referido artigo e ressalvada eventual concessão de gratuidade de justiça.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AREsp 3.164.236 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2026/0026128-0

Número de Origem:
10057129020238260084

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

Relator

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : LEANDRO DE SOUSA ARAUJO

AGRAVANTE : MANOEL ARAUJO SILVA

AGRAVANTE : MARIA JOSE DE JESUS ARAUJO SILVA

AGRAVANTE : PRISCILLA MAIARA DE JESUS ARAUJO SILVA

ADVOGADA : CLAERVEÂNIA MARTINS DE TOLEDO - SP268887

AGRAVADO : BANCO RIBEIRAO PRETO S/A

ADVOGADOS : ABRAHÃO ISSA NETO - SP083286

DANIEL BRANCO BRILLINGER - SP296405

YURI PIMENTA DA COSTA - SP470181

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

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

Brasília, 08 de junho de 2026