SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3181258 - DF (2026/0051947-9)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE	:	UBIRATAN RODRIGUES
ADVOGADOS	:	JOSE ROBERTO CABREIRA SAIBRO - SC013438
		LUDMILA ACOSTA SAIBRO - SC038315
AGRAVADO	:	BANCO BRADESCO S/A
ADVOGADOS	:	FABIO LIMA QUINTAS - DF017721
		FABIANA DANTAS BERCOTT - DF081741

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE. REEXAME FÁTICO-PROBATÓRIO E INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. VEDAÇÃO. SÚMULAS Nºs 5 e 7/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. COTEJO ANALÍTICO. AUSÊNCIA. DISSÍDIO NÃO CARACTERIZADO.

1. Na espécie, não há como afastar a incidência das Súmulas nºs 5 e 7/STJ, visto que o acolhimento da pretensão recursal demandaria o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos e a interpretação de cláusula contratual, procedimentos inviáveis ante a natureza excepcional da via eleita.

2. A aplicação da Súmula nº 7/STJ em relação ao recurso especial interposto pela alínea "a" do permissivo constitucional prejudica a análise da mesma matéria indicada no dissídio jurisprudencial.

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 15/09/2026 a 22/09/2026, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 22 de setembro de 2026.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator

Documento eletrônico VDA60252938 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 23/09/2026 16:25:00
Publicação no DJEN/CNJ de 25/09/2026. Código de Controle do Documento: e5a6e90b-ace8-45d4-a42b-233d6acfe465

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3181258 - DF (2026/0051947-9)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE	:	UBIRATAN RODRIGUES
ADVOGADOS	:	JOSE ROBERTO CABREIRA SAIBRO - SC013438
		LUDMILA ACOSTA SAIBRO - SC038315
AGRAVADO	:	BANCO BRADESCO S/A
ADVOGADOS	:	FABIO LIMA QUINTAS - DF017721
		FABIANA DANTAS BERCOTT - DF081741

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE. REEXAME FÁTICO-PROBATÓRIO E INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. VEDAÇÃO. SÚMULAS Nºs 5 e 7/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. COTEJO ANALÍTICO. AUSÊNCIA. DISSÍDIO NÃO CARACTERIZADO.
1. Na espécie, não há como afastar a incidência das Súmulas nºs 5 e 7/STJ, visto que o acolhimento da pretensão recursal demandaria o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos e a interpretação de cláusula contratual, procedimentos inviáveis ante a natureza excepcional da via eleita.
2. A aplicação da Súmula nº 7/STJ em relação ao recurso especial interposto pela alínea "a" do permissivo constitucional prejudica a análise da mesma matéria indicada no dissídio jurisprudencial.
3. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interposto por UBIRATAN RODRIGUES contra a decisão que inadmitiu recurso especial.

O apelo nobre insurge-se contra o acórdão do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios, assim ementado:

> *"DIREITO CIVIL. Apelação cível. Cédula de crédito bancário. Alienação fiduciária de imóvel. Consolidação da propriedade. Leilões negativos. Devolução da diferença entre o valor da dívida e o de avaliação. Improcedência. Decisão mantida. I. Caso em exame 1. Apelação interposta contra sentença que julgou improcedente o pedido condenatório ao pagamento da diferença entre o valor da dívida e o da avaliação do imóvel alienado fiduciariamente. II. Questão em discussão 2. A questão em discussão limita-se ao cabimento de restituição de algum valor ao fiduciante diante de leilões negativos. III. Razões de decidir 3. A propriedade fiduciária sobre coisa imóvel tem regime jurídico especial, regulada na Lei n. 9.514/1997 como negócio jurídico no qual o fiduciante, com o escopo de garantia de obrigação própria ou de um terceiro, contrata a transferência ao*

Documento eletrônico VDA59435953 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 28/08/2026 14:13:41
Código de Controle do Documento: 4d4b9755-c900-4601-8364-5bafdd363fa7

credor fiduciário da propriedade resolúvel de coisa imóvel. Resolve-se a propriedade fiduciária do imóvel, entre outros meios, pela quitação da dívida e das demais despesas após a constituição do devedor em mora e a alienação do imóvel em leilão. 4. Vencida a dívida e não paga, sendo constituído em mora o fiduciante, consolida-se a propriedade do imóvel em nome do fiduciário e, uma vez consolidada, deve o fiduciário alienar o bem, por meio de leilões, a fim de recuperar seu crédito. No entanto, caso não logre êxito no segundo leilão, a dívida é extinta e o credor exonerado da obrigação de restituição de valores. 5. Cláusula contratual não deve ser considerada abusiva, pois de acordo com a norma da lei, sendo a argumentação de falta da razoabilidade e proporcionalidade referente ao enriquecimento sem justa causa que, previsto no art. 884 do Código Civil, no ponto não se sobrepõe à lei especial. Mesmo possível a invocação de normas de direito material ou processual, na hipótese de consolidação da propriedade do imóvel ao credor fiduciário e sua exoneração da restituição de valores, o exercício do direito se dá nos limites da lei especial que, portanto, não cogita a existência de prejuízo do fiduciante pela execução da garantia. 6. De todo modo, embora a avaliação do fiduciário, no caso não há segurança de que a venda futura do imóvel superou o valor da dívida, em prejuízo ao fiduciante. IV. Dispositivo 7. Apelação conhecida e não provida. _____ Dispositivos relevantes citados: Lei n. 9.514/1997, art. 27, §§ 4º e 5º; CC, art. 884. Jurisprudência relevante citada: STJ, ER Esp 1.866.844/SP, Rel. para acórdão Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, Segunda Seção, julgado em 27/9/2023; R Esp n. 1.999.675/SP, Rel. Min. João Otávio de Noronha, Quarta Turma, j. em 17/3/2025." (e-STJ fl. 434)

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (e-STJ fl. 499).

Nas razões do recurso especial (e-STJ fls. 504/521), interposto com fundamento no art. 105, inciso III, "a" e "c", da Constituição Federal, a parte recorrente, além de invocar a existência de dissídio jurisprudencial, alega violação aos seguintes dispositivos com as respectivas teses:

(i) art. 884 do Código Civil – argumenta, para tanto, que,

> *"(...) na época da concessão do crédito, o imóvel foi avaliado em R$ 10.269.000,00, enquanto a dívida inicial foi de R$ 3.800.000,00(três milhões e oitocentos mil reais) e, na data da adjudicação, o recorrido atualizou o valor do imóvel para R$ 14.670.000,00(quatorze milhões, seiscentos e setenta mil reais), enquanto o valor atualizado da dívida era de R$ 4.592.410,20(quatro milhões, quinhentos e noventa e dois mil, quatrocentos e dez reais e vinte centavos). O banco, ao adjudicar o imóvel por valor muito superior à dívida, obteve enriquecimento ilícito, pois absorveu um patrimônio substancialmente superior ao necessário para quitar o débito"* (e-STJ fl. 512);

(ii) art. 27, § 2º e 4º da Lei nº 9.514/1997 – pois o segundo leilão teria fixado lance mínimo superior ao legalmente permitido e houve majoração unilateral da avaliação, o que vicia o procedimento, acarreta nulidade do leilão e impede a restituição do excedente ao fiduciante.

A contraminuta foi apresentada (e-STJ fls. 551/564).

O recurso especial foi inadmitido (e-STJ fls. 569/573), 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 irresignação não merece prosperar.

Documento eletrônico VDA59435953 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 28/08/2026 14:13:41
Código de Controle do Documento: 4d4b9755-c900-4601-8364-5bafdd363fa7

O Tribunal de origem, soberano no enfrentamento de fatos e de provas, assim dirimiu a controvérsia:

> *"A cédula de crédito bancário 237/15.832000, garantida por alienação fiduciária de imóvel, foi firmada em 05/09/2022, entre USATEC BSB VEÍCULOS ESPECIAIS LTDA e o apelado, no valor de R$ 3.840.000,00, tendo o apelante como avalista da operação e terceiro garantidor (id. 67634519). O imóvel alienado fiduciariamente foi avaliado pelo credor em R$ 10.269.000,00 (id. 67634542 - p. 7), ao passo que a dívida consolidada montou R$ 4.592.410,20 (id. 67634543 - p. 7). Em razão de constituição do devedor em mora, o imóvel foi à leilão. O lance mínimo estabelecido para o primeiro leilão foi de R$ 14.670.000,00 (id. 67634547), e para o segundo de R$ 8.802.000,00 (id. 67634549). Não houve licitantes. Esses os fatos incontroversos. SOLUÇÃO DO CASO CONCRETO O juízo de origem julgou improcedente o pedido sob o fundamento de que a cláusula 27 do contrato firmado entre as partes, bem assim a Lei n. 9.514/1997, exoneram o credor da obrigação de restituir qualquer quantia porquanto sequer houve lance ofertado em leilão. Cinge-se a controvérsia recursal na restituição de quantia ao devedor fiduciante em decorrência da adjudicação de imóvel dado em garantia ao credor fiduciário. Pede o apelante (fiduciante) que "Seja provido o presente recurso, a fim de reformar a decisão Recorrida para condenar o Recorrido a indenizar o Recorrente pelo valor total de R$ 5.879.515,80(cinco milhões, oitocentos e setenta e nove mil, quinhentos e quinze reais e oitenta centavos), consistente na diferença entre o valor de avaliação do imóvel e o valor da dívida cobrada pela instituição financeira Recorrida, . conforme apontado pelo próprio credor nos públicos leilões" Todavia, a sentença não merece reparo. Nos estritos termos da lei regente da matéria, o banco apelado (fiduciário) ficou investido na livre disponibilidade do imóvel objeto do contrato e exonerado da obrigação de entregar ao apelante (fiduciante) a importância que sobejaria, exatamente porque ausente venda do imóvel em leilão, a que refere o § 4º do art. 27 da Lei n. 9.514/1997. O atual § 5º do art. 27 da Lei n. 9.514/1997 estabelece o requisito da falta de lance, no segundo leilão, que atenda ao referencial mínimo para arrematação. Em nada contrasta com a redação anterior à Lei n. 14.711/2023, de que o maior lance oferecido no segundo leilão deveria ser igual ou superior ao valor da dívida (§ 2º) para desoneração da obrigação. Decerto que, não havendo lance no segundo leilão ou havendo lance inferior ao valor da dívida, de qualquer maneira, nada cabe ao fiduciante receber. Não bastasse a lei regente, o contrato entre as partes prevê tal situação equivalente que desonera o credor da restituição, conforme cláusula 27 (id. 67634519 – p. 10). Correta a sentença, portanto, senão vejamos: Os leilões restaram frustrados, em razão da falta de lances, e a propriedade restou definitivamente consolidada em favor do banco credor, que emitiu o termo de quitação de ID 208645933.* ***A cláusula 27 do contrato previu expressamente que: 'Caso o maior lance oferecido não seja igual ou superior ao valor verificado com base no item ii da alínea 21, a dívida perante o Credor será considerada extinta, exonerando-o da obrigação de restituição ao emitente e/ou ao(s) Terceiro(s) Garantidor(es) de qualquer quantia, seja a que tempo ou título for'. Portanto, o banco se encontra respaldado pelo contrato, posto que sequer houve lance ofertado.*** *Por sua vez, não prospera a alegação do autor de que a redação anterior do § 4º do artigo 27 da Lei 9.514/07, em vigor à época da celebração do contrato, estabelecia ao credor fiduciário a obrigação de restituir ao devedor a diferença entre o valor da dívida e o valor do imóvel adjudicado. Confira-se o antigo § 4º em questão: [...] O dispositivo legal se restringia à hipótese em que ocorria a venda do imóvel em leilão, o que não é o caso dos autos, em que os leilões restaram negativos. Por sua vez, para aplacar qualquer dúvida de interpretação sobre o tema, a Lei nº 14.711, de 30 de outubro de 2023 modificou a Lei nº 9.514/1997, estabelecendo: [...] Assim, restou claro que a restituição almejada jamais esteve em consonância com o espírito do legislador, que deve nortear a atividade do intérprete na delimitação do verdadeiro sentido e amplitude do texto normativo para alcançar-se a almejada estabilidade e segurança jurídica na aplicação da norma.* ***Sem olvidar que a cláusula contratual não deve ser considerada abusiva, pois de acordo com a norma da lei, a argumentação de falta da***

Documento eletrônico VDA59435953 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 28/08/2026 14:13:41
Código de Controle do Documento: 4d4b9755-c900-4601-8364-5bafdd363fa7

razoabilidade e proporcionalidade, ao cabo, remete ao enriquecimento sem justa causa que, previsto no art. 884 do Código Civil, no ponto não se sobrepõe à lei especial, a qual dispõe que, no leilão negativo, ocorrerá a extinção da dívida, consolidando-se a propriedade ao fiduciário, que fica exonerado da restituição de quaisquer valores. *É dizer, mesmo que seja possível a invocação de normas de direito material ou processual, (i) desautorizando o exercício abusivo de um direito (art. 187 do CC); (ii) condenando o enriquecimento sem causa (art. 884 do CC); (iii) determinando a mitigação dos prejuízos do devedor (art. 422 do CC); e (iv) prelecionando a execução da forma menos gravosa ao executado (art. 805 do CPC), na esteira de precedente julgado no STJ (E Dcl no R Esp n. 2.096.465/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 17/9/2024), na hipótese de consolidação da propriedade do imóvel ao credor fiduciário e sua exoneração da restituição de valores, o exercício do direito se dá nos limites da lei especial que, portanto, não cogita a existência de prejuízo do fiduciante pela execução da garantia. Não há falar em falta de embasamento fático e jurídico, isto é, de que não tenha havido causa (contrato) ou que esta tenha deixado de existir, a fim de sustentar o afirmado enriquecimento ilícito. Cabia ao fiduciante ponderar a entrega da coisa em garantia, quando da contratação, não podendo ignorar, na execução dessa garantia, a possibilidade de não restituição. (...)* ***De todo modo, embora a avaliação do fiduciário, não há segurança (id. 67634551) de que a venda futura do imóvel superou o valor da dívida, em prejuízo ao fiduciante.*** *Por esse prisma, a Corte Superior destinada à uniformização da interpretação da lei infraconstitucional já manifestou tese de julgamento no R Esp 1.999.675/SP, relator Ministro João Otávio de Noronha, no sentido de que, "Frustrado o segundo leilão do imóvel, a dívida é compulsoriamente extinta e o credor fiduciário é e que exonerado da obrigação de restituir qualquer diferença ao devedor" "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".* (e-STJ fls. 438/441 - grifou-se)

Nesse contexto, não há como afastar a incidência das Súmulas nºs 5 e 7/ STJ, visto que o acolhimento da pretensão recursal demandaria o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos e a interpretação de cláusula contratual, procedimentos inviáveis ante a natureza excepcional da via eleita.

Anota-se, ainda, que a aplicação da Súmula nº 7/STJ em relação ao recurso especial interposto pela alínea "a" do permissivo constitucional prejudica a análise da mesma matéria indicada no dissídio jurisprudencial.

Confira-se:

"PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. RECUPERAÇÃO JUDICIAL. NULIDADE DE ASSEMBLEIA GERAL DE CREDORES. CONTROLE DE LEGALIDADE PELO JUDICIÁRIO. CABIMENTO. PRECEDENTES. ENUNCIADO 44 DA IJDCom. CJF/STJ. PRETENSÃO RECURSAL QUE ENVOLVE O REEXAME DE PROVAS. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 7 DO STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO CONFIGURADO. RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO.1. A jurisprudência desta Corte Superior já se pronunciou pela possibilidade de o Poder Judiciário efetuar o controle de legalidade em abstrato do plano de recuperação judicial. Precedentes. Enunciado 44 da I Jornada de Direito Comercial do CJF/STJ. 2. Hipótese em que o Tribunal estadual, soberano na análise fático-probatória constante dos autos, assentou a necessidade de renovação da AGC, tendo em vista que os aditivos ao plano, apresentados poucos minutos antes da solenidade, trouxeram previsões restritivas aos credores, em inobservância a parâmetros legais, além de ter sido exíguo o prazo para que eles apreciassem tais modificações. 3. A alteração das conclusões do acórdão recorrido exige reapreciação de fatos e provas da demanda, o que faz incidir o óbice da Súmula n. 7 do STJ. 4. A jurisprudência desta Corte firmou o entendimento de que não é possível o conhecimento do apelo nobre interposto pela divergência, na hipótese em que o dissídio é apoiado em fatos, e não na

Documento eletrônico VDA59435953 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 28/08/2026 14:13:41
Código de Controle do Documento: 4d4b9755-c900-4601-8364-5bafdd363fa7

> *interpretação da lei. Isso porque a Súmula n. 7 do STJ também se aplica aos recursos especiais interpostos pela alínea c do permissivo constitucional. 5. Recurso especial não provido."* (REsp 1.934.979/GO, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 5/8/2025, DJEN de 19/8/2025)

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

Na origem, os honorários sucumbenciais foram fixados em 11% (onze por cento) sobre o valor atualizado da causa, 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.

Documento eletrônico VDA59435953 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 28/08/2026 14:13:41
Código de Controle do Documento: 4d4b9755-c900-4601-8364-5bafdd363fa7

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AREsp 3.181.258 / DF

Número Registro: 2026/0051947-9 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
07122947420248070020 7122947420248070020

Sessão Virtual de 15/09/2026 a 22/09/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. JOSÉ ELAERES MARQUES TEIXEIRA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: UBIRATAN RODRIGUES
ADVOGADOS	: JOSE ROBERTO CABREIRA SAIBRO - SC013438
	LUDMILA ACOSTA SAIBRO - SC038315
AGRAVADO	: BANCO BRADESCO S/A
ADVOGADOS	: FABIO LIMA QUINTAS - DF017721
	FABIANA DANTAS BERCOTT - DF081741
ASSUNTO	: DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - CONTRATOS BANCÁRIOS

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 15/09/2026 a 22/09/2026, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Documento eletrônico VDA60239369 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 22/09/2026 11:38:57
Código de Controle do Documento: b5b30554-3236-482b-a9d7-93a240483f2b

Brasília, 22 de setembro de 2026

Documento eletrônico VDA60239369 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 22/09/2026 11:38:57
Código de Controle do Documento: b5b30554-3236-482b-a9d7-93a240483f2b