SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2263733 - SP (2026/0099776-7)

RELATOR	**:**	**MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
RECORRENTE	:	LETICIA ALEXANDRE ALVES
ADVOGADO	:	SAMUEL MARUCCI - SP361322
RECORRIDO	:	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADO	:	EDISON BALDI JUNIOR - SP206673

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL. AÇÃO DE PRESTAÇÃO DE CONTAS. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial contra acórdão do Tribunal Regional Federal da 3ª Região, proferido em apelação cível, que reformou a sentença e julgou improcedente a ação de prestação de contas.

2. A controvérsia diz respeito à pretensão de exigir contas do procedimento expropriatório do imóvel garantido por alienação fiduciária, incluindo notificações, publicidade dos leilões, avaliações, lances e imputação do produto da alienação.

3. O Juízo de primeiro grau extinguiu o feito, sem resolução do mérito, por ausência de interesse de agir, nos termos do art. 485, VI, do CPC.

4. A Corte de origem reconheceu o interesse de agir e, aplicando o art. 1.013, § 3º, I, do CPC, julgou improcedente o pedido de prestação de contas, com majoração dos honorários recursais nos termos do art. 85, § 11, do CPC.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há três questões em discussão: (i) saber se houve negativa de prestação jurisdicional por omissão, obscuridade e contradição, nos termos do art. 1.022 do

Documento eletrônico VDA60459966 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 30/09/2026 13:20:52
Publicação no DJEN/CNJ de 02/10/2026. Código de Controle do Documento: b7034d99-3890-4f4b-9da6-bd9fec14b9a4

CPC; (ii) saber se há obrigação do credor fiduciário de prestar contas após dois leilões infrutíferos e venda direta do imóvel, à luz do art. 27, § 5º, da Lei n. 9.514/1997; e (iii) saber se o dissídio jurisprudencial pode ser conhecido quando a matéria está alinhada à jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça e incide a Súmula n. 83 do STJ.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Não ocorreu a alegada violação do art. 1.022 do CPC, pois o acórdão enfrentou as questões essenciais, distinguindo a presença do interesse de agir do exame de mérito e concluindo pela inexistência do direito material à prestação de contas.

7. Incide a Súmula n. 83 do STJ porque o acórdão recorrido está em conformidade com a jurisprudência desta Corte quanto à extinção compulsória da dívida e à inexigibilidade de restituição ou prestação de contas após dois leilões negativos e venda direta, nos termos do art. 27, § 5º, da Lei n. 9.514/1997.

8. Do dissídio jurisprudencial não se pode conhecer quando a tese recursal esbarra em óbice sumular e o acórdão recorrido adota entendimento alinhado à jurisprudência dominante do Superior Tribunal de Justiça.

IV. DISPOSITIVO E TESE

9. Recurso especial conhecido em parte e desprovido.

Tese de julgamento: "1. Incide a Súmula n. 83 do STJ porque, na espécie, o acórdão recorrido aplicou o art. 27, § 5º, da Lei n. 9.514/1997 para afastar o dever de prestação de contas após dois leilões infrutíferos e venda direta. 2. Não ocorreu a alegada violação do art. 1.022 do CPC, pois o acórdão enfrentou as questões essenciais e distinguiu interesse de agir do mérito. 3. Do dissídio jurisprudencial não se pode conhecer quando a matéria está alinhada à jurisprudência desta Corte e a incidência de óbice sumular prejudica sua análise".

Dispositivos relevantes citados: CF, art. 105, III, a, c; CPC, arts. 85, § 11, 98, §§ 2º e 3º, 485, VI, 1.013, § 3º, I e 1.022; Lei n. 9.514/1997, arts. 26 e 27, §§ 4º e 5º; Lei n. 13.465/2017, art. 26-A, § 2º; Decreto-Lei n. 70/1966, art. 36, parágrafo único.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmula n. 83; STJ, AREsp n. 2.707.721/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 2/3/2026; STJ, REsp n. 2.225.668/RS, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 20/10/2025; STJ, AgInt no AREsp n. 3.094.517/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Segunda Turma, julgado em 1/7/2026; STJ, AgInt no AREsp n. 2.893.952/SC, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 30/6/2026; STJ, AgInt no AREsp n. 3.122.603/MT, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 30/6/2026; STJ, REsp n. 1.792.003/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgados em 15/6/2021.

ACÓRDÃO

Documento eletrônico VDA60459966 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 30/09/2026 13:20:52
Publicação no DJEN/CNJ de 02/10/2026. Código de Controle do Documento: b7034d99-3890-4f4b-9da6-bd9fec14b9a4

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 22/09/2026 a 29/09/2026, 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 a Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti.

Brasília, 29 de setembro de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator

Documento eletrônico VDA60459966 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 30/09/2026 13:20:52
Publicação no DJEN/CNJ de 02/10/2026. Código de Controle do Documento: b7034d99-3890-4f4b-9da6-bd9fec14b9a4

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2263733 - SP (2026/0099776-7)

RELATOR	**:**	**MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
RECORRENTE	:	LETICIA ALEXANDRE ALVES
ADVOGADO	:	SAMUEL MARUCCI - SP361322
RECORRIDO	:	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADO	:	EDISON BALDI JUNIOR - SP206673

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL. AÇÃO DE PRESTAÇÃO DE CONTAS. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial contra acórdão do Tribunal Regional Federal da 3ª Região, proferido em apelação cível, que reformou a sentença e julgou improcedente a ação de prestação de contas.

2. A controvérsia diz respeito à pretensão de exigir contas do procedimento expropriatório do imóvel garantido por alienação fiduciária, incluindo notificações, publicidade dos leilões, avaliações, lances e imputação do produto da alienação.

3. O Juízo de primeiro grau extinguiu o feito, sem resolução do mérito, por ausência de interesse de agir, nos termos do art. 485, VI, do CPC.

4. A Corte de origem reconheceu o interesse de agir e, aplicando o art. 1.013, § 3º, I, do CPC, julgou improcedente o pedido de prestação de contas, com majoração dos honorários recursais nos termos do art. 85, § 11, do CPC.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há três questões em discussão: (i) saber se houve negativa de prestação jurisdicional por omissão, obscuridade e contradição, nos termos do art. 1.022 do

Documento eletrônico VDA59544756 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 29/08/2026 00:21:50
Código de Controle do Documento: 7b5faafe-acf6-4d72-b029-8c22cc9fe703

CPC; (ii) saber se há obrigação do credor fiduciário de prestar contas após dois leilões infrutíferos e venda direta do imóvel, à luz do art. 27, § 5º, da Lei n. 9.514/1997; e (iii) saber se o dissídio jurisprudencial pode ser conhecido quando a matéria está alinhada à jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça e incide a Súmula n. 83 do STJ.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Não ocorreu a alegada violação do art. 1.022 do CPC, pois o acórdão enfrentou as questões essenciais, distinguindo a presença do interesse de agir do exame de mérito e concluindo pela inexistência do direito material à prestação de contas.

7. Incide a Súmula n. 83 do STJ porque o acórdão recorrido está em conformidade com a jurisprudência desta Corte quanto à extinção compulsória da dívida e à inexigibilidade de restituição ou prestação de contas após dois leilões negativos e venda direta, nos termos do art. 27, § 5º, da Lei n. 9.514/1997.

8. Do dissídio jurisprudencial não se pode conhecer quando a tese recursal esbarra em óbice sumular e o acórdão recorrido adota entendimento alinhado à jurisprudência dominante do Superior Tribunal de Justiça.

IV. DISPOSITIVO E TESE

9. Recurso especial conhecido em parte e desprovido.

Tese de julgamento: "1. Incide a Súmula n. 83 do STJ porque, na espécie, o acórdão recorrido aplicou o art. 27, § 5º, da Lei n. 9.514/1997 para afastar o dever de prestação de contas após dois leilões infrutíferos e venda direta. 2. Não ocorreu a alegada violação do art. 1.022 do CPC, pois o acórdão enfrentou as questões essenciais e distinguiu interesse de agir do mérito. 3. Do dissídio jurisprudencial não se pode conhecer quando a matéria está alinhada à jurisprudência desta Corte e a incidência de óbice sumular prejudica sua análise".

Dispositivos relevantes citados: CF, art. 105, III, a, c; CPC, arts. 85, § 11, 98, §§ 2º e 3º, 485, VI, 1.013, § 3º, I e 1.022; Lei n. 9.514/1997, arts. 26 e 27, §§ 4º e 5º; Lei n. 13.465/2017, art. 26-A, § 2º; Decreto-Lei n. 70/1966, art. 36, parágrafo único.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmula n. 83; STJ, AREsp n. 2.707.721/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 2/3/2026; STJ, REsp n. 2.225.668/RS, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 20/10/2025; STJ, AgInt no AREsp n. 3.094.517/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Segunda Turma, julgado em 1/7/2026; STJ, AgInt no AREsp n. 2.893.952/SC, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 30/6/2026; STJ, AgInt no AREsp n. 3.122.603/MT, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 30/6/2026; STJ, REsp n. 1.792.003/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgados em 15/6/2021.

RELATÓRIO

Documento eletrônico VDA59544756 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 29/08/2026 00:21:50
Código de Controle do Documento: 7b5faafe-acf6-4d72-b029-8c22cc9fe703

Trata-se de recurso especial interposto por (LETÍCIA ALEXANDRE ALVES) com fundamento no art. 105, III, (a, c), da Constituição Federal, contra acórdão do (Tribunal Regional Federal da 3ª Região) em (apelação cível) nos autos de (ação de prestação de contas).

O julgado foi assim ementado (fls. 120-121):

> DIREITO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE PRESTAÇÃO DE CONTAS. MÚTUO COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. INTERESSE DE AGIR. LEILÕES NÃO EXITOSOS. APROVEITAMENTO DE VENDA DIRETA. PEDIDO IMPROCEDENTE.
>
> I. Caso em exame
>
> 1. Apelação contra sentença que julgou extinto o processo sem resolução do mérito, por ausência de interesse de agir, nos termos do art. 485, VI, do CPC, com fundamento na tese firmada no Tema 528 do STJ (REsp 1293558). Pretensão inicial de prestação de contas por parte da autora em razão da alienação do imóvel objeto de contrato de mútuo com alienação fiduciária.
>
> II. Questão em discussão
>
> 2. Há duas questões em discussão: (i) saber se há interesse de agir da parte autora para propor ação de prestação de contas após a consolidação da propriedade em nome do credor e realização de leilões sem êxito; e (ii) saber se o credor fiduciário está obrigado a prestar contas da venda direta do imóvel, realizada após os leilões, com fundamento no §4º do art. 27 da Lei nº 9.514/1997.
>
> III. Razões de decidir
>
> 3. O STJ, no Tema 528, assentou a ausência de interesse de agir em ações de prestação de contas baseadas em contrato de mútuo, por inexistência de relação de administração de bens.
>
> 4. O interesse de agir para a ação de prestação de contas exsurge, neste caso, da pretensão da autora de exigir do banco credor, que é o responsável pela operacionalização do produto da alienação do bem imóvel, eventual importância que sobejar ao valor da dívida (somada às despesas com o leilão e aos encargos do imóvel), com amparo no §4º do artigo 27 da Lei 9.514/97.
>
> 5. O caso concreto trata de alienação fiduciária com consolidação da propriedade e realização de dois leilões infrutíferos, circunstância que exime o credor do dever de prestação de contas conforme o §5º do art. 27 da Lei nº 9.514/1997.
>
> 6. A alegação de venda por preço vil, realizada após a consolidação da propriedade e ausência de licitantes, não caracteriza enriquecimento ilícito do credor, que passa a ter plena disponibilidade do imóvel.
>
> IV. Dispositivo e tese
>
> 7. Recurso provido em parte para reformar a sentença e, com fundamento no art. 1.013, §3º, I, do CPC, julgar improcedente o pedido inicial de prestação de contas.
>
> Tese de julgamento: "1. A venda direta posterior à consolidação da propriedade e ausência de arrematação não obriga o credor à restituição de valores, nos termos do §5º do art. 27 da Lei nº 9.514/1997."
>
> Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 485, VI, e 1.013, §3º, I; Lei nº 9.514/1997, arts. 26 e 27, §§ 1º a 5º.

Documento eletrônico VDA59544756 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 29/08/2026 00:21:50
Código de Controle do Documento: 7b5faafe-acf6-4d72-b029-8c22cc9fe703

Jurisprudência relevante citada: STJ, REsp nº 1.293.558, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, 2ª Seção, DJe 25.03.2015; STJ, REsp nº 1.792.003/SP, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, 3ª Turma, j. 15.06.2021; TRF 3ª Região, ApCiv nº 5001004-97.2020.4.03.6100, Rel. Des. Valdeci dos Santos, j. 20.06.2022.

Os embargos de declaração opostos foram decididos nestes termos (fls. 163-164):

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. INEXISTÊNCIA DE OMISSÃO, OBSCURIDADE, CONTRADIÇÃO OU ERRO MATERIAL. INTENTO DE REDISCUSSÃO DO JULGADO. EMBARGOS REJEITADOS.

I. Caso em exame

1. Embargos de declaração opostos contra acórdão que reconheceu o interesse de agir da parte autora e, aplicando o art. 1.013, §3º, I, do CPC, reformou a sentença para julgar improcedente o pedido de prestação de contas, por entender inexistente o dever de prestação de contas pela Caixa Econômica Federal (CEF) quando a alienação fiduciária se encerra com dois leilões infrutíferos e posterior venda direta do imóvel.

II. Questão em discussão

1. A questão em discussão consiste em saber se o acórdão embargado incorreu em omissão, obscuridade, contradição ou erro material ao afastar o dever de prestação de contas pelo credor fiduciário em caso de venda direta do bem, após a consolidação da propriedade em seu nome.

2. Também se discute se os embargos podem ser utilizados para fins de prequestionamento de dispositivos constitucionais e infraconstitucionais, ainda que inexistentes os vícios previstos no art. 1.022 do CPC.

III. Razões de decidir

1. Nos termos do art. 1.022 do CPC, os embargos de declaração são cabíveis apenas quando a decisão contiver obscuridade, contradição, omissão ou erro material.

2. Não basta à parte embargante alegar genericamente a ocorrência de um desses vícios, sendo necessária a demonstração concreta de sua existência.

3. O acórdão embargado apreciou expressamente os fundamentos suscitados, inclusive quanto ao dever de prestação de contas, concluindo que, frustrados os leilões e consolidada a propriedade em favor do credor, extingue-se a dívida e inexiste obrigação de restituição de valores, nos termos do §5º do art. 27 da Lei nº 9.514/1997.

4. Os embargos evidenciam mero inconformismo da parte com o entendimento firmado, buscando o rejulgamento da causa, o que é incabível nesta via.

5. O simples intuito de prequestionamento não autoriza o acolhimento dos embargos quando ausentes os vícios legais.

IV. Dispositivo e tese

1. Embargos de declaração rejeitados.

Tese de julgamento: "1. A ausência de vícios de omissão, contradição, obscuridade ou erro material inviabiliza o acolhimento de embargos de declaração. 2. O prequestionamento não se presta a reabrir a discussão de mérito nem autoriza a rediscussão de fundamentos devidamente enfrentados."

Documento eletrônico VDA59544756 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 29/08/2026 00:21:50
Código de Controle do Documento: 7b5faafe-acf6-4d72-b029-8c22cc9fe703

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 1.022, 1.026, §2º, e 1.013, §3º, I; Lei nº 9.514/1997, art. 27, §§4º e 5º.

Jurisprudência relevante citada: STJ, REsp 1.792.003/SP, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, 3ª Turma, j. 15.06.2021; TRF3, ApCiv 5001004-97.2020.4.03.6100, Rel. Des. Federal Valdeci dos Santos, 1ª Turma, j. 20.06.2022; TRF3, ApCiv 0000319-16.2013.4.03.6103, Rel. Des. Federal Giselle de Amaro e França, 2ª Turma, j. 24.04.2023.

No recurso especial, a parte aponta, além de divergência jurisprudencial, violação dos seguintes artigos:

a) 550, Lei n. 13.105/2015, porque a ação de exigir contas é adequada para fiscalizar os atos expropriatórios e apurar eventual sobejo, visto que o credor deve demonstrar a regularidade dos leilões e da imputação do produto da alienação;

b) 1.022, Lei n. 13.105/2015, porque o acórdão é omisso ao não enfrentar os pedidos de prestação de contas relativos às notificações, avaliações e lances mínimos; é obscuro ao confundir sobejo do leilão com dever de transparência dos atos expropriatórios; e é contraditório ao reconhecer interesse de agir e, ao mesmo tempo, negar a prestação de contas por venda direta;

c) 27, § 2º-A, Lei n. 9.514/1997, porque devem ser comprovadas as comunicações ao devedor sobre datas, horários e locais dos leilões, visto que a fiscalização exige publicidade adequada;

d) 26-A, § 2º, Lei n. 13.465/2017, porque até a averbação da consolidação é assegurado ao devedor o pagamento das parcelas vencidas, visto que a CEF deve demonstrar o respeito às etapas legais;

e) 27, § 2º-A, § 2º-B, Lei n. 13.465/2017 c/c Lei n. 9.514/1997, porque a preferência e a transparência procedimental demandam prestação de contas para verificar a regularidade dos leilões e eventual exercício do direito de preferência;

f) 36, parágrafo único, Decreto-Lei n. 70/1966, porque é vedada cláusula que subtraia do devedor o conhecimento dos leilões, visto que a publicidade mínima e usual deve ser comprovada mediante prestação de contas.

Documento eletrônico VDA59544756 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 29/08/2026 00:21:50
Código de Controle do Documento: 7b5faafe-acf6-4d72-b029-8c22cc9fe703

Sustenta que o Tribunal de origem divergiu da orientação da Terceira e Quarta Turmas do STJ, ao reconhecer a possibilidade de ação autônoma de prestação de contas após a venda extrajudicial do bem, nos REsp 1866230/SP (Terceira Turma), REsp 1678525/SP (Quarta Turma) e REsp 67.295/RO (Terceira Turma), bem como do entendimento do TRF-4 na AC 5002107-23.2019.4.04.7111, além de ter aplicado de forma ampliativa o Tema n. 528 do STJ sobre mútuo bancário, em hipótese distinta de alienação fiduciária com leilões frustrados e venda direta.

Sustenta que o Tribunal de origem divergiu (não há informações suficientes nos autos para indicação das fls. dos julgados paradigmas), ao afastar o dever de prestação de contas em caso de venda direta pós-frustração de leilões, quando a jurisprudência admite a via autônoma para fiscalização da venda extrajudicial e apuração de eventual saldo em favor do devedor.

Requer o provimento do recurso para que se reforme o acórdão recorrido, reconheça o dever da CEF de prestar contas quanto ao procedimento expropriatório, incluindo notificações, publicações de editais, avaliações, lances mínimos, resultados dos leilões e valores da venda direta, e determine a apresentação das contas conforme o art. 550 do CPC; requer ainda o provimento do recurso para que se reconheça a violação do art. 1.022 do CPC, com retorno dos autos ao Tribunal de origem para suprimento das omissões, obscuridades e contradições apontadas.

Contrarrazões às fls. (194-200).

O recurso especial foi admitido (fls. 201-204).

É o relatório.

VOTO

Documento eletrônico VDA59544756 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 29/08/2026 00:21:50
Código de Controle do Documento: 7b5faafe-acf6-4d72-b029-8c22cc9fe703

I – Contextualização

A controvérsia diz respeito a ação de (prestação de contas) em que a parte autora pleiteou (a condenação da CEF a prestar contas do procedimento expropriatório do imóvel dado em garantia fiduciária, abrangendo notificações, realização e publicidade dos leilões, critérios de avaliação e lances, bem como a imputação do produto da alienação).

Na sentença, o Juízo de primeiro grau (julgou extinto o feito, sem resolução do mérito, por ausência de interesse de agir, com fundamento no art. 485, VI, do CPC; fixou honorários advocatícios em 10% do valor da causa, com suspensão de exigibilidade nos termos do art. 98, §§ 2º e 3º, do CPC).

A Corte estadual (reformou a sentença para reconhecer o interesse de agir e, aplicando o art. 1.013, § 3º, I, do CPC, julgou improcedente o pedido de prestação de contas; majorou os honorários recursais em 2%, nos termos do art. 85, § 11, do CPC).

O recurso não deve prosperar.

II – Art. 1.022 do CPC

Com relação à fundamentação do acórdão recorrido, percebe-se que o tribunal estadual considerou que, à vista da extinção das obrigações entre as partes por força do § 5º do art. 27 da Lei 9.514/1997, não há mais falar em restituição de valores e, consequentemente, em prestação de contas.

Veja-se:

> A Lei nº 9.514 de 1997, que regula a alienação fiduciária, prevê que, após a consolidação da propriedade, o primeiro leilão extrajudicial se dará pelo valor da avaliação do imóvel e o segundo leilão pelo valor da dívida e, no caso de inexistir lance sobre os imóveis, o credor fiduciário poderá adjudicá-los pelo valor da dívida existente nos contratos bancários.
>
> Após os dois leilões infrutíferos, a dívida é extinta com exoneração da CEF da obrigação de restituir valores.
>
> [...]

Documento eletrônico VDA59544756 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 29/08/2026 00:21:50
Código de Controle do Documento: 7b5faafe-acf6-4d72-b029-8c22cc9fe703

> Assim, caso tenham ocorrido lances em montante superior ao valor da dívida, na forma do §4º do artigo 27 da Lei 9.514/97, o credor deverá entregar ao devedor o valor que sobejar. Entretanto, na hipótese de, na segunda praça, não ter sido oferecido lance em valor superior ou no mínimo igual ao montante da dívida e aos demais encargos, o credor adjudicará o bem como forma de pagamento do débito garantido.
>
> Deste modo, com a consolidação plena da propriedade em prol do banco credor, a CEF passa a ter a integral disponibilidade do imóvel, sem obrigação de restituir valores ao antigo mutuário, na forma do § 5º do art. 27 acima transcrito. (fls. 123-125)

Assim, se não há mais relação obrigacional entre as partes, a inexistência de deveres entre elas leva à conclusão pela ausência de direito a exigir contas. Eventuais irregularidades procedimentais devem ser objeto de ação própria, relativa à validade dos respectivos atos jurídicos.

Não há, portanto, a invocada omissão, tampouco obscuridade quanto a reconhecer interesse de agir mas ao mesmo tempo negar o direito a exigir as contas, pois a corte de origem, sobre esse ponto, afastou a extinção operada em primeiro grau por entender que a referida condição da ação estava presente, entretanto, no mérito do pedido, concluiu pela inexistência do direito invocado, situações distintas e que não se confundem.

Afasto, pois, as alegações de omissão e obscuridade, ressaltando que **"não se verifica ofensa aos artigos 11, 489 e 1.022 do CPC quando o Tribunal decide, de modo claro e fundamentado, as questões essenciais ao deslinde do feito. Ademais, não se deve confundir decisão contrária aos interesses da parte com negativa de prestação jurisdicional."** (AgInt no AREsp n. 3.122.603/MT, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 30/6/2026, DJEN de 30/7/2026.)

III – Arts. 550 do CPC e 26-A, § 2º, 27, §§ 2º-A e 2º-B da Lei n. 9.514/1997 e 36, parágrafo único do DL n. 70/1966

Documento eletrônico VDA59544756 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 29/08/2026 00:21:50
Código de Controle do Documento: 7b5faafe-acf6-4d72-b029-8c22cc9fe703

No que tange ao mérito da ação de prestação de contas, o tribunal de origem decidiu de acordo com a orientação desta Corte, o que atrai o óbice da Súmula 83 ao conhecimento da insurgência.

Sobre o tema:

> DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL. PROCEDIMENTO DE VENDA DIRETA. RESTITUIÇÃO DE VALORES. AGRAVO CONHECIDO PARA NÃO CONHECER DO RECURSO ESPECIAL.
>
> 1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial, em ação de exigir contas, envolvendo alienação fiduciária de imóvel, na qual se questiona a regularidade do procedimento expropriatório e a restituição de valores excedentes após a venda do bem.
>
> **2. Sentença de primeiro grau julgou improcedente o pedido, entendendo que, após a consolidação da propriedade em favor do credor fiduciário, não há previsão legal para devolução de valores ou prestação de contas. O Tribunal Regional Federal da 3ª Região manteve a decisão, fundamentando-se na Lei nº 9.514/1997, que prevê a extinção da dívida e exoneração do credor da obrigação de entregar eventual excedente em caso de leilões negativos seguidos de venda direta.**
>
> 3. Recurso especial alegou violação aos arts. 550 e 1.022 do CPC, aos arts. 27, §§ 2º-A, 2º-B e 5º da Lei nº 9.514/1997, aos arts. 26-A, § 2º, e 27, §§ 2º-A e 2º-B, da Lei nº 13.465/2017, e ao art. 36 do Decreto-Lei nº 70/1966, sustentando irregularidades no procedimento expropriatório e omissão no acórdão recorrido.
>
> 4. O Tribunal de origem inadmitiu o recurso especial, levando ao presente agravo.
>
> [...]
>
> **8. A jurisprudência do STJ consolidou-se no sentido de que, frustrados os dois leilões extrajudiciais previstos no art. 27 da Lei nº 9.514/1997, a dívida é compulsoriamente extinta, ficando as partes exoneradas de suas obrigações contratuais, sem direito à devolução de valores excedentes.**
>
> [...]
>
> 10. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.
>
> (AREsp n. 2.707.721/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 2/3/2026, DJEN de 11/3/2026, destaquei.)
>
> PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL. ADJUDICAÇÃO PELO CREDOR FIDUCIÁRIO. ART. 27, §§ 4º E 5º, DA LEI N. 9.514/1997. EXTINÇÃO COMPULSÓRIA DA DÍVIDA. EXONERAÇÃO DAS OBRIGAÇÕES RECÍPROCAS. INEXISTÊNCIA DE DIREITO À RESTITUIÇÃO DA DIFERENÇA ENTRE O VALOR DO IMÓVEL E O MONTANTE DO DÉBITO. ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. NÃO CONFIGURAÇÃO. ACÓRDÃO RECORRIDO EM HARMONIA COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. SÚMULA N. 83/STJ.
>
> 1. Esta Corte Superior entende que "a alienação fiduciária é garantia que outorga ao credor fiduciário a propriedade resolúvel da coisa dada em garantia, ao passo que o devedor fiduciante detém apenas a sua posse direta" (AgInt no AREsp n.

Documento eletrônico VDA59544756 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 29/08/2026 00:21:50
Código de Controle do Documento: 7b5faafe-acf6-4d72-b029-8c22cc9fe703

2.775.902/RS, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 16/6/2025, DJEN de 24/6/2025).

2. 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.

3. Nessa hipótese, inexiste direito do devedor fiduciante à devolução da diferença entre o valor do imóvel e o montante da dívida, ainda que o bem venha a ser posteriormente alienado pelo credor por quantia superior, porquanto o art. 27, §§ 4º e 5º, da Lei n. 9.514/1997 o exime de tal obrigação.

4. A adjudicação do bem pelo credor e a sua posterior alienação não caracterizam enriquecimento sem causa, mas consequência legal da execução da garantia fiduciária.

5. Incidência da Súmula n. 83/STJ.

Recurso especial não conhecido.

(REsp n. 2.225.668/RS, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 20/10/2025, DJEN de 23/10/2025, destaquei.)

IV – Dissídio jurisprudencial

No que se refere à divergência pretoriana apontada, resta prejudicada a sua análise, tendo em vista o afastamento da mesma matéria, a título de violação de norma federal, por óbice sumular (Súmula 83).

A propósito:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO FISCAL. REDIRECIONAMENTO A SÓCIO. CERTIDÃO DO OFICIAL DE JUSTIÇA QUE INDICA A INEXISTÊNCIA DE ATIVIDADES DA EMPRESA NO LOCAL REGISTRADO. PRESUNÇÃO. SUPERAÇÃO. NECESSIDADE DE DILAÇÃO PROBATÓRIA. ALTERAÇÃO DO ENTENDIMENTO DO TRIBUNAL DE ORIGEM QUE EXIGE REEXAME DE FATOS E PROVAS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. DISSÍDIO PREJUDICADO. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

[...]

3. Porquanto aplicados óbices sumulares às mesmas teses no âmbito da análise da alínea a, fica prejudicado o conhecimento do dissídio jurisprudencial.

4. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp n. 3.094.517/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Segunda Turma, julgado em 1/7/2026, DJEN de 5/8/2026, destaquei.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. USUCAPIÃO. HIPOTECA. AQUISIÇÃO ORIGINÁRIA DA PROPRIEDADE. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULAS 282 E 356/STF E 211/STJ. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. ARTS. 489 E 1.022 DO CPC. ACÓRDÃO RECORRIDO FUNDAMENTADO. PRETENSÃO DE REDISCUSSÃO DO MÉRITO. USUCAPIÃO. EXTINÇÃO DOS GRAVAMES PRETÉRITOS. JURISPRUDÊNCIA CONSOLIDADA DO STJ. SÚMULA 83/STJ. NECESSIDADE DE REEXAME DO CONTEXTO FÁTICO-

Documento eletrônico VDA59544756 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 29/08/2026 00:21:50
Código de Controle do Documento: 7b5faafe-acf6-4d72-b029-8c22cc9fe703

PROBATÓRIO. SÚMULA 7/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. AUSÊNCIA DE SIMILITUDE FÁTICA. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

[...]

7. A incidência dos óbices sumulares igualmente inviabiliza o conhecimento do recurso especial pela alínea "c" do permissivo constitucional, diante da ausência de similitude fática apta à demonstração do dissídio jurisprudencial.

8. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp n. 2.893.952/SC, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 30/6/2026, DJEN de 30/7/2026, destaquei.)

V - Conclusão

Ante o exposto, **conheço em parte do recurso especial e nego-lhe provimento.**

Nos termos do § 11 do art. 85 do CPC, majoro, em 10% sobre o valor já arbitrado nas instâncias de origem, os honorários advocatícios em desfavor da parte ora recorrente ressalvada eventual concessão de gratuidade de justiça.

É o voto.

Documento eletrônico VDA59544756 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 29/08/2026 00:21:50
Código de Controle do Documento: 7b5faafe-acf6-4d72-b029-8c22cc9fe703

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

REsp 2.263.733 / SP

Número Registro: 2026/0099776-7 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
50011692120234036107

Sessão Virtual de 22/09/2026 a 29/09/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	: LETICIA ALEXANDRE ALVES
ADVOGADO	: SAMUEL MARUCCI - SP361322
RECORRIDO	: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADO	: EDISON BALDI JUNIOR - SP206673

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 22/09/2026 a 29/09/2026, 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 a Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti.

Brasília, 29 de setembro de 2026

Documento eletrônico VDA60448064 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 29/09/2026 11:39:25
Código de Controle do Documento: 119535ca-345b-42c1-97f6-6f325e6c3003