SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2275715 - SP (2026/0176752-9)

RELATOR	**:**	**MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
RECORRENTE	:	BRUNO MASCARELLI BRAGA DE SIQUEIRA
ADVOGADO	:	MARCOS DE SIQUEIRA RODRIGUES - SP351615
RECORRIDO	:	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADOS	:	DIEGO DE PAIVA VASCONCELOS - RO002013
		MARCIO MELO NOGUEIRA - RO002827
		ROBERTA PATRIARCA MAGALHÃES - SP219114
		BERNARDO ALANO CUNHA - RS080327

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL. RESOLUÇÃO CONTRATUAL. RESTITUIÇÃO DE VALORES. REGIME DOS ARTS. 26 E 27 DA LEI N. 9.514/1997. TEMA N. 1.095/STJ. CDC INAPLICÁVEL. ÓBICES DE PREQUESTIONAMENTO E REEXAME DE PROVAS.

I. Caso em exame

1. *O recurso*. Recurso especial, com fundamento no art. 105, III, *a,* da Constituição Federal, contra acórdão que manteve sentença de improcedência em ação visando ao ressarcimento de valores pagos em contrato de financiamento habitacional garantido por alienação fiduciária de imóvel.

2. *Fato relevante*. Recorrente afirma não ter sido cientificado das datas, horários e locais dos leilões extrajudiciais (art. 27, §§ 2º-A e 2º-B, da Lei n. 9.514/1997) e requer devolução integral da entrada, do FGTS utilizado e das parcelas pagas.

3. *As decisões anteriores*. Sentença julgou improcedente o pedido; acórdão recorrido manteve a improcedência e afastou discussão sobre nulidade do procedimento de leilão por configurar inovação recursal; embargos de declaração foram rejeitados.

Documento eletrônico VDA61050793 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 20/10/2026 14:55:33
Publicação no DJEN/CNJ de 22/10/2026. Código de Controle do Documento: 5e9276de-4dfc-4e66-9a1f-292f2b0daa74

II. Questão em discussão

4. Há duas questões em discussão: (i) saber se a alegada ausência de notificação do devedor fiduciante acerca das datas dos leilões extrajudiciais comporta exame em sede de recurso especial; e (ii) saber se a resolução do contrato de compra e venda de imóvel garantido por alienação fiduciária autoriza a devolução integral das quantias pagas, ou se a recomposição patrimonial deve observar o critério especial dos arts. 26 e 27 da Lei 9.514/1997.

III. Razões de decidir

5. A falta de apreciação, na origem, do dever de comunicação dos leilões e do exercício do direito de preferência (art. 27, §§ 2º-A e 2º-B, da Lei 9.514/1997) impede o conhecimento do tema por ausência de prequestionamento, incidindo as Súmulas 282 e 356 do STF e 211 do STJ.

6. A verificação de regularidade da notificação do fiduciante quanto a datas, horários e locais dos leilões envolve matéria fático-probatória, cujo reexame é vedado em recurso especial pela Súmula 7 do STJ.

7. O mérito limita-se ao critério legal de recomposição patrimonial sob o regime especial da Lei 9.514/1997, aplicável a contratos registrados e com mora regularmente constituída, conforme tese firmada no Tema 1.095/STJ, com afastamento do Código de Defesa do Consumidor.

8. É inaplicável a lógica restitutória da Súmula 543/STJ, por pressupor relação regida pelo CDC, afastada quando presentes os requisitos da Lei n. 9.514/1997.

9. No regime do art. 27 da Lei n. 9.514/1997, somente o excedente apurado em leilão, após a satisfação da dívida e encargos, é entregue ao devedor (§ 4º); frustrado o segundo leilão, a dívida se extingue e a propriedade consolida-se no credor fiduciário, inexistindo direito à restituição (§§ 5º e 6º).

10. Irregularidades procedimentais, se existentes, acarretam nulidade do procedimento expropriatório, com renovação dos atos, não autorizando a substituição do regime legal por restituição integral das parcelas; pretensão indenizatória, se cabível, deve ser deduzida em via própria e com fundamento diverso.

11. A devolução integral das quantias pagas configuraria enriquecimento sem causa do devedor (art. 884 do Código Civil), pois as parcelas correspondem à contraprestação pela posse e fruição do imóvel, à amortização da dívida e aos juros remuneratórios; eventual saldo em favor do fiduciante depende das deduções legais, inclusive taxa de ocupação (art. 37-A da Lei n. 9.514/1997).

IV. Dispositivo

Recurso parcialmente conhecido e, na parte conhecida, improvido.

ACÓRDÃO

Documento eletrônico VDA61050793 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 20/10/2026 14:55:33
Publicação no DJEN/CNJ de 22/10/2026. Código de Controle do Documento: 5e9276de-4dfc-4e66-9a1f-292f2b0daa74

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 13/10/2026 a 20/10/2026, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Humberto Martins.

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro, Daniela Teixeira e Nancy Andrighi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 20 de outubro de 2026.

Ministro Humberto Martins
Relator

Documento eletrônico VDA61050793 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 20/10/2026 14:55:33
Publicação no DJEN/CNJ de 22/10/2026. Código de Controle do Documento: 5e9276de-4dfc-4e66-9a1f-292f2b0daa74

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2275715 - SP (2026/0176752-9)

RELATOR	**:**	**MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
RECORRENTE	:	BRUNO MASCARELLI BRAGA DE SIQUEIRA
ADVOGADO	:	MARCOS DE SIQUEIRA RODRIGUES - SP351615
RECORRIDO	:	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADOS	:	DIEGO DE PAIVA VASCONCELOS - RO002013
		MARCIO MELO NOGUEIRA - RO002827
		ROBERTA PATRIARCA MAGALHÃES - SP219114
		BERNARDO ALANO CUNHA - RS080327

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL. RESOLUÇÃO CONTRATUAL. RESTITUIÇÃO DE VALORES. REGIME DOS ARTS. 26 E 27 DA LEI N. 9.514/1997. TEMA N. 1.095/STJ. CDC INAPLICÁVEL. ÓBICES DE PREQUESTIONAMENTO E REEXAME DE PROVAS.

I. Caso em exame

1. *O recurso*. Recurso especial, com fundamento no art. 105, III, *a,* da Constituição Federal, contra acórdão que manteve sentença de improcedência em ação visando ao ressarcimento de valores pagos em contrato de financiamento habitacional garantido por alienação fiduciária de imóvel.

2. *Fato relevante*. Recorrente afirma não ter sido cientificado das datas, horários e locais dos leilões extrajudiciais (art. 27, §§ 2º-A e 2º-B, da Lei n. 9.514/1997) e requer devolução integral da entrada, do FGTS utilizado e das parcelas pagas.

3. *As decisões anteriores*. Sentença julgou improcedente o pedido; acórdão recorrido manteve a improcedência e afastou discussão sobre nulidade do procedimento de leilão por configurar inovação recursal; embargos de declaração foram rejeitados.

Documento eletrônico VDA60683534 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 07/10/2026 15:26:42
Código de Controle do Documento: e2b77dc5-67af-47f6-b9ee-44aafbb8f6bd

II. Questão em discussão

4. Há duas questões em discussão: (i) saber se a alegada ausência de notificação do devedor fiduciante acerca das datas dos leilões extrajudiciais comporta exame em sede de recurso especial; e (ii) saber se a resolução do contrato de compra e venda de imóvel garantido por alienação fiduciária autoriza a devolução integral das quantias pagas, ou se a recomposição patrimonial deve observar o critério especial dos arts. 26 e 27 da Lei 9.514/1997.

III. Razões de decidir

5. A falta de apreciação, na origem, do dever de comunicação dos leilões e do exercício do direito de preferência (art. 27, §§ 2º-A e 2º-B, da Lei 9.514/1997) impede o conhecimento do tema por ausência de prequestionamento, incidindo as Súmulas 282 e 356 do STF e 211 do STJ.

6. A verificação de regularidade da notificação do fiduciante quanto a datas, horários e locais dos leilões envolve matéria fático-probatória, cujo reexame é vedado em recurso especial pela Súmula 7 do STJ.

7. O mérito limita-se ao critério legal de recomposição patrimonial sob o regime especial da Lei 9.514/1997, aplicável a contratos registrados e com mora regularmente constituída, conforme tese firmada no Tema 1.095/STJ, com afastamento do Código de Defesa do Consumidor.

8. É inaplicável a lógica restitutória da Súmula 543/STJ, por pressupor relação regida pelo CDC, afastada quando presentes os requisitos da Lei n. 9.514/1997.

9. No regime do art. 27 da Lei n. 9.514/1997, somente o excedente apurado em leilão, após a satisfação da dívida e encargos, é entregue ao devedor (§ 4º); frustrado o segundo leilão, a dívida se extingue e a propriedade consolida-se no credor fiduciário, inexistindo direito à restituição (§§ 5º e 6º).

10. Irregularidades procedimentais, se existentes, acarretam nulidade do procedimento expropriatório, com renovação dos atos, não autorizando a substituição do regime legal por restituição integral das parcelas; pretensão indenizatória, se cabível, deve ser deduzida em via própria e com fundamento diverso.

11. A devolução integral das quantias pagas configuraria enriquecimento sem causa do devedor (art. 884 do Código Civil), pois as parcelas correspondem à contraprestação pela posse e fruição do imóvel, à amortização da dívida e aos juros remuneratórios; eventual saldo em favor do fiduciante depende das deduções legais, inclusive taxa de ocupação (art. 37-A da Lei n. 9.514/1997).

IV. Dispositivo

Recurso parcialmente conhecido e, na parte conhecida, improvido.

RELATÓRIO

Documento eletrônico VDA60683534 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 07/10/2026 15:26:42
Código de Controle do Documento: e2b77dc5-67af-47f6-b9ee-44aafbb8f6bd

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

Cuida-se de recurso especial interposto por BRUNO MASCARELLI BRAGA DE SIQUEIRA, com fundamento no art. 105, inciso III, alínea *a*, da Constituição Federal, contra acórdão do TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 3ª REGIÃO cuja ementa guarda os seguintes termos (fls. 516-517):

> DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL. FINANCIAMENTO HABITACIONAL. PEDIDO DE RESSARCIMENTO DOS VALORES PAGOS NO CONTRATO. ALEGAÇÃO DE AUSÊNCIA DE INTIMAÇÃO PARA OS LEILÕES. INOVAÇÃO RECURSAL. APELAÇÃO DESPROVIDA. I. CASO EM EXAME
> Apelação cível interposta por mutuário que celebrou contrato de financiamento habitacional garantido por alienação fiduciária com a Caixa Econômica Federal, visando à condenação da instituição financeira ao ressarcimento dos valores pagos durante a vigência do contrato, sob o argumento de que não foi intimado sobre os leilões realizados após a consolidação da propriedade em favor da credora. Requereu a restituição do valor de entrada, do FGTS utilizado e das parcelas pagas, totalizando R$ 240.040,66. A sentença julgou improcedente o pedido, reconhecendo a legalidade da consolidação e da alienação do imóvel por leilão, bem como a natureza onerosa do mútuo.
> II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO Há duas questões em discussão: (i) definir se a ausência de intimação do mutuário acerca dos leilões justifica o ressarcimento dos valores pagos no contrato de financiamento habitacional com garantia de alienação fiduciária; e (ii) determinar se é possível, em sede recursal, discutir a nulidade do procedimento extrajudicial de leilão, não arguida na petição inicial.
> III. RAZÕES DE DECIDIR A inadimplência do mutuário enseja, nos termos da Lei nº 9.514/1997, a consolidação da propriedade em favor do credor fiduciário e posterior realização de leilões públicos, sendo legítima a conduta da CEF ao executar os atos subsequentes à mora não purgada. O contrato firmado entre as partes possui natureza onerosa e visa ao ressarcimento do capital mutuado pela instituição financeira, sendo indevido o pedido de restituição dos valores pagos, sob pena de desvirtuar o regime jurídico do mútuo feneratício e caracterizar enriquecimento sem causa. Os valores pagos pelo mutuário durante a vigência do contrato representam contraprestação pelo uso do capital e do imóvel financiado, não se configurando, portanto, qualquer ilícito que justifique indenização. A pretensão de nulidade do procedimento de leilão por suposta ausência de notificação caracteriza inovação recursal, uma vez que não

Documento eletrônico VDA60683534 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 07/10/2026 15:26:42
Código de Controle do Documento: e2b77dc5-67af-47f6-b9ee-44aafbb8f6bd

> foi formulada na petição inicial, sendo incabível sua análise em sede de apelação. I
> V. DISPOSITIVO E TESE 1. 1. 2. 3. Apelação conhecida em parte e, na parte conhecida, desprovida. Tese de julgamento: A inadimplência do mutuário no contrato de alienação fiduciária autoriza a consolidação da propriedade e a realização dos leilões, nos termos da Lei nº 9.514/1997. Os valores pagos durante o financiamento representam ressarcimento do capital mutuado, não cabendo sua restituição ao mutuário inadimplente. A discussão sobre a nulidade do procedimento extrajudicial por ausência de intimação configura inovação recursal quando não suscitada na petição inicial. Dispositivos relevantes citados: CF/1988, art. 5º, XXXV; CC, arts. 586 e 591; CPC, arts. 355, I, 396, 371 e 487, I; Lei nº 9.514/1997, arts. 26 e 27, §2º-B. Jurisprudência relevante citada: TRF3, AC 0016447-38.2004.403.6100, Rel. Des. Federal Nelton dos Santos, Segunda Turma, e-DJF3 Judicial 2, 28.05.2009.

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados nos termos da seguinte ementa (fls. 551-552):

> Ementa: DIREITO PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO EM APELAÇÃO CÍVEL. ALEGAÇÃO DE OMISSÃO E CONTRADIÇÃO. AUSÊNCIA DOS VÍCIOS PREVISTOS NO ART. 1.022 DO CPC. PRETENSÃO DE REDISCUSSÃO DO MÉRITO. IMPOSSIBILIDADE. EMBARGOS REJEITADOS. I. CASO EM EXAME Embargos de declaração opostos contra acórdão que deu provimento à apelação cível interposta pela parte embargante. Sustenta-se a existência de omissão e contradição no julgado, requerendo-se sua integração para que seja reformada a decisão e negado provimento ao agravo de instrumento anteriormente apreciado. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO A questão em discussão consiste em definir se o acórdão recorrido apresenta algum dos vícios previstos no art. 1.022 do Código de Processo Civil -- omissão, contradição, obscuridade ou erro material -- a justificar a interposição dos embargos de declaração. III. RAZÕES DE DECIDIR O art. 1.022 do CPC delimita o cabimento dos embargos de declaração às hipóteses de obscuridade, contradição, omissão ou erro material, não podendo ser utilizados como sucedâneo recursal para rediscutir o mérito da decisão. A decisão embargada examina de forma clara e fundamentada todas as questões relevantes ao deslinde da controvérsia, inexistindo omissão ou contradição a ser suprida. 3. 4. 5. 1. 1. 2. 3. O julgador não está obrigado a responder ponto por ponto a todas as alegações das partes, bastando enfrentar as questões capazes de infirmar a conclusão adotada, conforme o art. 489 do CPC e a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça (E Dcl no MS n. 21.315/DF, rel. Ministra Diva Malerbi, Primeira Seção, j. 08/06/2016). A mera

Documento eletrônico VDA60683534 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 07/10/2026 15:26:42
Código de Controle do Documento: e2b77dc5-67af-47f6-b9ee-44aafbb8f6bd

> irresignação com o conteúdo do julgado não se confunde com os vícios que ensejam o cabimento dos embargos de declaração, conforme reiterado entendimento do STJ (v. g., E Dcl no R Esp n. 1.846.407/RS, rel. Min. Sebastião Reis Júnior, Sexta Turma, j. 13/03/2023). Ainda que opostos para fins de pré-questionamento, os embargos de declaração devem demonstrar a ocorrência de algum dos vícios do art. 1.022 do CPC, o que não se verifica no caso concreto. IV. DISPOSITIVO E TESE Embargos de declaração rejeitados. Tese de julgamento: Os embargos de declaração somente são cabíveis nas hipóteses de obscuridade, contradição, omissão ou erro material, não podendo ser utilizados para rediscutir o mérito do julgado. A ausência de manifestação expressa sobre todos os argumentos das partes não configura omissão quando a decisão adota fundamentos suficientes para o deslinde da causa. Mesmo para fins de pré-questionamento, os embargos de declaração devem demonstrar efetivamente algum dos vícios do art. 1.022 do CPC. Dispositivos relevantes citados: CPC/2015, arts. 1.022 e 489. Jurisprudência relevante citada: STJ, E Dcl no MS n. 21.315/DF, Rel. Min. Diva Malerbi, Primeira Seção, j. 08/06/2016, D Je 15/06/2016. STJ, E Dcl no R Esp n. 1.846.407/RS, Rel. Min. Sebastião Reis Júnior, Sexta Turma, j. 13/03/2023, D Je 16/03/2023. STJ, E Dcl no AgInt no AgInt no AR Esp n. 1.732.097/SP, Rel. Min. Paulo Sérgio Domingues, Primeira Turma, j. 24/04/2023, D Je 28/04/2023. TRF3, AR n. 5001261-60.2018.4.03.0000, Rel. Des. Fed. Toru Yamamoto, 3ª Seção, j. 29/04/2020, DJF3 05/05/2020.

Nas razões do recurso especial, a parte recorrente alegou violação:

(i) dos artigos 141, 492, 489, § 1º, IV, 1.013, § 1º, e 1.022, incisos I, II e III, todos do Código de Processo Civil, ao argumento de que o acórdão recorrido incorreu em negativa de prestação jurisdicional e em erro de premissa fática, deixando de apreciar o pedido indenizatório formulado na petição inicial — fundado na ausência de comunicação do devedor fiduciante acerca da realização dos leilões extrajudiciais —, ao equivocadamente reputá-lo inovação recursal e ao decidir sobre tese diversa da deduzida (nulidade do procedimento de leilão);

(ii) do artigo 27 da Lei nº 9.514/97, notadamente ao seu § 2º-B, em razão do descumprimento, pela instituição financeira, do dever legal de cientificar o fiduciante das datas, horários e locais dos leilões, formalidade indispensável ao exercício do direito de preferência na aquisição do imóvel e à possibilidade de purgação da mora; e,

(iii) por fim, aponta a contrariedade aos artigos 186, 903 e 927 do Código Civil, sob o fundamento de que a conduta omissiva da recorrida, violadora dos deveres de boa-fé objetiva, lealdade e transparência, configura ato ilícito do qual emergem os

Documento eletrônico VDA60683534 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 07/10/2026 15:26:42
Código de Controle do Documento: e2b77dc5-67af-47f6-b9ee-44aafbb8f6bd

pressupostos da responsabilidade civil, subsistindo o dever de indenizar ainda que preservada a validade formal do procedimento de alienação fiduciária.

Foram apresentadas contrarrazões ao recurso especial (fls. 572-573).

Sobreveio o juízo de admissibilidade positivo na instância de origem (fls. 574576).

É, no essencial, o relatório.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

Há duas questões em discussão: (i) definir se a alegada ausência de notificação do devedor fiduciante acerca das datas dos leilões extrajudiciais (art. 27 da Lei nº 9.514/1997) comporta exame em sede de recurso especial; e (ii) estabelecer se a resolução do contrato de compra e venda de imóvel com garantia de alienação fiduciária autoriza a devolução integral das quantias pagas pelo devedor, ou se a recomposição patrimonial submete-se ao critério especial estabelecido nos arts. 26 e 27 da Lei nº 9.514/1997.

1. Da admissibilidade

Presentes os pressupostos genéricos de admissibilidade, conheço parcialmente do recurso especial, nos limites adiante expostos.

Convém, antes de tudo, fixar a extensão da matéria submetida a esta Corte. A discussão sobre o cumprimento do dever de comunicação dos leilões e o exercício do direito de preferência pelo devedor fiduciante (art. 27, §§ 2º-A e 2º-B, da Lei nº 9.514/1997) não foi apreciada na sentença nem no acórdão recorrido, que resolveram a lide por fundamento diverso. Faltando-lhe o prequestionamento, incidem as Súmulas 282 e 356 do STF e 211 do STJ.

Há, ainda, segundo óbice. Saber se o fiduciante foi ou não regularmente notificado das datas, horários e locais dos leilões é questão de fato, cujo reexame a Súmula 7 do STJ veda em recurso especial. Este Tribunal está vinculado às premissas fáticas firmadas na origem; e, como o acórdão recorrido não afirmou a ausência de notificação para decidir, não cabe presumi-la a fim de extrair daí os efeitos pretendidos pelo recorrente.

Delimitada a cognição, o mérito fica restrito à questão de direito efetivamente decidida na origem e regularmente prequestionada: o critério de recomposição patrimonial aplicável ao caso, sob o regime especial da alienação fiduciária de bem imóvel.

2. Da delimitação da controvérsia

Documento eletrônico VDA60683534 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 07/10/2026 15:26:42
Código de Controle do Documento: e2b77dc5-67af-47f6-b9ee-44aafbb8f6bd

A controvérsia consiste em definir se a resolução do contrato de compra e venda de imóvel garantido por alienação fiduciária autoriza devolver ao devedor tudo quanto pagou a título de financiamento — como sustenta o recorrente — ou se a recomposição patrimonial obedece ao critério especial dos arts. 26 e 27 da Lei nº 9.514/1997.

3. Do regime jurídico aplicável: o Tema 1.095/STJ e o afastamento do CDC

A questão resolve-se pelo regime especial da alienação fiduciária de coisa imóvel. Registrado o contrato no Cartório de Registro de Imóveis e constituído em mora o devedor fiduciante, a resolução do vínculo e suas consequências patrimoniais seguem o procedimento dos arts. 26 e 27 da Lei nº 9.514/1997, afastada a incidência do Código de Defesa do Consumidor.

Foi o que decidiu a Segunda Seção desta Corte no julgamento do Tema 1.095, sob o rito dos repetitivos, ao firmar a seguinte tese vinculante:

> "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." (REsp 1.891.498/SP, Rel. Min. Marco Buzzi, Segunda Seção, j. 26/10/2022, DJe 21/11/2022 — Tema 1.095)

Na fundamentação do precedente, registrou o relator que o procedimento especial não conflita com o art. 53 do CDC: além de ser lei posterior e específica, o art. 27, § 4º, da Lei nº 9.514/1997 já assegura ao devedor a entrega do que, no leilão, exceder o valor da dívida, de modo que não há perda das prestações pagas em favor do credor fiduciário.

Verificados, no caso, os requisitos da tese — registro do contrato, inadimplemento e regular constituição em mora —, aplica-se integralmente o regime da Lei nº 9.514/1997.

4. Da inaplicabilidade da lógica restitutória da Súmula 543/STJ

O recorrente pede a devolução de tudo quanto pagou na execução do contrato, apoiado em critério próprio da resolução do compromisso de compra e venda comum, consolidado na Súmula 543 do STJ:

> "Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa

Documento eletrônico VDA60683534 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 07/10/2026 15:26:42
Código de Controle do Documento: e2b77dc5-67af-47f6-b9ee-44aafbb8f6bd

> do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador — integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/ construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento."

O enunciado, porém, não alcança a hipótese, porque pressupõe relação regida pelo CDC — exatamente o que o Tema 1.095/STJ afasta quando presentes os requisitos da Lei nº 9.514/1997.

Sob esse regime, a recomposição patrimonial do fiduciante segue critério legal próprio. Vendido o imóvel em leilão, o que sobejar depois de satisfeitos a dívida e os encargos — despesas condominiais, tributos, emolumentos, encargos contratuais e custas do leilão — é entregue ao devedor (art. 27, § 4º). Não havendo arrematação no segundo leilão, a dívida extingue-se, a propriedade consolida-se em definitivo no patrimônio do credor fiduciário e nada há a restituir (art. 27, §§ 5º e 6º).

A Corte reafirmou esse entendimento ao assentar que, frustrado o segundo leilão, o débito tem-se por pago e o imóvel fica com o credor, sem que disso decorra enriquecimento ilícito ou dever de devolver as quantias pagas pelo fiduciante, à falta de previsão legal (REsp 2.477.071, Min. Daniela Teixeira, decisão de 27/10/2025).

> Conforme é possível extrair da fundamentação da decisão monocrática que deu provimento ao recurso especial, seu fundamento principal foi que, nos termos da jurisprudência pacífica desta Corte, quando o segundo leilão é frustrado, seja por uma proposta inferior seja pela ausência de proposta, incide o disposto no art. art. 27, §5º da Lei 9.514/97, segundo o qual "a dívida é compulsoriamente extinta e as partes contratantes são exoneradas das suas obrigações, ficando o imóvel com o credor fiduciário" (e-STJ fl. 520), não existindo espaço para se falar em enriquecimento ilícito por parte do credor.

Registro que eventual nulidade na intimação do fiduciante para os leilões — cogitada aqui apenas para argumentar, dada a vedação ao reexame fático-probatório (Súmula 7/STJ) — também não autorizaria afastar a disciplina dos arts. 26 e 27 para impor a devolução integral das parcelas. O descumprimento dessas formalidades, conforme orientação consolidada, gera a nulidade do procedimento expropriatório, com renovação dos atos e retorno à situação anterior; não converte o regime jurídico em outro que permita restituir o valor bruto desembolsado, hipótese que o legislador não previu.

Uma coisa é o regime indenizatório que porventura caiba diante de irregularidades procedimentais; outra, bem distinta, é o critério legal de recomposição patrimonial do art. 27, §§ 4º a 6º. Acolher o pedido recursal seria, a pretexto de vício formal, sobrepor-se ao microssistema da lei e criar, por via judicial, modalidade

Documento eletrônico VDA60683534 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 07/10/2026 15:26:42
Código de Controle do Documento: e2b77dc5-67af-47f6-b9ee-44aafbb8f6bd

restitutória nele inexistente, contra a legalidade estrita que rege os negócios fiduciários e contra a tese vinculante do Tema 1.095/STJ. A pretensão indenizatória, se cabível, há de ser deduzida em via própria e com fundamento diverso, nunca como substituto da disciplina legal da resolução.

Não há, portanto, no microssistema da Lei nº 9.514/1997, autorização para devolver as prestações pagas tal como pleiteado na inicial — nem sob o ângulo da regularidade do procedimento, nem sob o da hipotética irregularidade na intimação dos leilões.

5. Da vedação ao enriquecimento sem causa

Outrossim, acolhida a tese recursal, o resultado seria o enriquecimento sem causa do devedor, em afronta ao art. 884 do Código Civil. Os valores que se pretende reaver — entrada, recursos sacados do FGTS e prestações — corresponderam, em boa parte, à contraprestação pela posse e fruição do imóvel, à amortização da dívida garantida e aos juros remuneratórios licitamente pactuados.

Saldo em favor do fiduciante só se apuraria, nos termos do art. 27, § 4º, da Lei nº 9.514/1997, depois de deduzidos: (i) o débito atualizado; (ii) os encargos contratuais; (iii) as despesas do leilão e os emolumentos cartorários; (iv) os prêmios de seguro, as contribuições condominiais e os tributos; e (v) a taxa de ocupação devida desde a consolidação da propriedade (art. 37-A da Lei nº 9.514/1997).

Reaver o montante bruto desembolsado, como se prejuízo líquido fosse, inverte o critério legal e não tem amparo no ordenamento. Representaria, ao contrário, locupletamento indevido em detrimento da contraprestação que o próprio devedor recebeu durante a vigência do contrato — posse, fruição e amortização. Correta, pois, a origem ao julgar improcedente o pedido.

6. Dispositivo

Ante o exposto, conheço parcialmente do recurso e, na parte conhecida, nego-lhe provimento.

Deixo de majorar os honorários visto que já foram fixados na origem no patamar máximo de 20% (fls. 469 e 523).

É como penso. É como voto.

Documento eletrônico VDA60683534 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 07/10/2026 15:26:42
Código de Controle do Documento: e2b77dc5-67af-47f6-b9ee-44aafbb8f6bd

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

REsp 2.275.715 / SP

Número Registro: 2026/0176752-9 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
50038025120224036103

Sessão Virtual de 13/10/2026 a 20/10/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. MARIA IRANEIDE OLINDA SANTORO FACCHINI

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	: BRUNO MASCARELLI BRAGA DE SIQUEIRA
ADVOGADO	: MARCOS DE SIQUEIRA RODRIGUES - SP351615
RECORRIDO	: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADOS	: DIEGO DE PAIVA VASCONCELOS - RO002013
	MARCIO MELO NOGUEIRA - RO002827
	ROBERTA PATRIARCA MAGALHÃES - SP219114
	BERNARDO ALANO CUNHA - RS080327
ASSUNTO	: DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 13/10/2026 a 20/10/2026, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Humberto Martins.

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro, Daniela Teixeira e Nancy Andrighi votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Documento eletrônico VDA61043940 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 20/10/2026 11:30:37
Código de Controle do Documento: 5059213e-46e5-4b83-9118-471713f41801

Brasília, 20 de outubro de 2026

Documento eletrônico VDA61043940 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 20/10/2026 11:30:37
Código de Controle do Documento: 5059213e-46e5-4b83-9118-471713f41801