

Em caso de leilões frustrados, posse de bem passa a ser do credor, diz STJ

27/10/2025

A devolução das quantias pagas pelo devedor fiduciante está subordinada aos parágrafos 4º e 5º do artigo 27 da [Lei 9.514/1997](#). Ou seja, nos casos em que o imóvel não for vendido em dois leilões, a posse do bem passa a ser do credor e a dívida deve ser extinta.

Esse foi entendimento da ministra Daniela Teixeira, do Superior Tribunal de Justiça, para manter decisão que afastou a alegação de falso sobejo depois de dois leilões sem resultados.

O termo diz respeito a uma tese jurídica que exigia que credores pagassem a diferença (sobejo) ao devedor caso o imóvel dado em garantia fosse arrematado por um valor superior à dívida.

Apesar de já ter sido aceito pelos tribunais em determinados períodos, o conceito foi superado pela jurisprudência, incluindo a do próprio STJ.

Ao analisar o recurso, a ministra apontou que a decisão de piso deixou clara a fundamentação de que, nos termos dos atuais entendimentos da corte, frustrado o segundo leilão, o débito deve ser considerado pago e o credor ficará com o imóvel. Dessa forma, diz a ministra, não há o que se falar em enriquecimento ilícito do credor.

“Não há qualquer desconexão entre a causa de pedir objeto dos autos e os argumentos da decisão embargada que enseje o acolhimento dos embargos para reformar a decisão monocrática”, escreveu a ministra.

“De forma simples, a decisão monocrática não se resumiu a tratar da ausência de obrigação do credor de devolução das quantias pagas pelo devedor fiduciante, mas enfrentou de forma fundamentada o mérito do recurso e, de acordo com a jurisprudência, deu-lhe provimento.”

A instituição financeira foi representada pelo escritório **Tortoro, Madureira & Ragazzi Advogados**.

Clique [aqui](#) para ler a decisão REsp 2.477.071

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2025-out-27/em-caso-de-leiloes-frustrados-posse-de-bem-passa-a-ser-do-credor-diz-stj/>

