



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2555856 - SP (2024/0020299-6)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : **FILIPPE MELO BUENO**
AGRAVANTE : **JESSICA CRISTINE MOTA**
ADVOGADOS : **PEDRO CORREA GOMES DE SOUZA - SP374644**
: **LEANDRO RICARDO COEV HORNOS - SP369856**
AGRAVADO : **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**
ADVOGADOS : **EDISON BALDI JUNIOR - SP206673**
: **LUZINETE MARIA ZANELLI ANDRIANI - SP108257**

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL DE CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL. CERCEAMENTO DE DEFESA. INAPLICABILIDADE DA LEI Nº 13.465/2017 A CONTRATOS CELEBRADOS ANTERIORMENTE. PURGAÇÃO DA MORA. INTIMAÇÃO PESSOAL PARA LEILÕES EXTRAJUDICIAIS. ABUSIVIDADE DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. DESCUMPRIMENTO DE PROPOSTA DE ACORDO. SÚMULAS 5, 7 E 83/STJ. AGRAVO CONHECIDO PARA NÃO CONHECER DO RECURSO ESPECIAL.

1.Trata-se de agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial em ação ordinária objetivando a anulação de execução extrajudicial de imóvel dado em alienação fiduciária em garantia, sob alegação de cerceamento de defesa, inaplicabilidade da Lei nº 13.465/2017, abusividade de cláusulas contratuais, ausência de intimação pessoal para leilões extrajudiciais e descumprimento de proposta de acordo.

2. O objetivo recursal é decidir se (i) houve cerceamento de defesa pela não produção de prova pericial contábil; (ii) é aplicável a Lei nº 13.465/2017 a contratos celebrados anteriormente e qual o marco temporal para purgação da mora; (iii) é indispensável a intimação pessoal dos devedores acerca das datas dos leilões extrajudiciais; (iv) são abusivas as cláusulas contratuais referentes à capitalização de juros, taxa de administração e venda casada de seguros; e (v) o

descumprimento de uma proposta de acordo em audiência de conciliação pela instituição financeira configura violação da boa-fé objetiva.

3. Não há cerceamento de defesa quando o magistrado, no exercício do poder instrutório, considera desnecessária a produção de prova pericial, com base nos elementos já constantes dos autos, conforme o art. 370 do CPC. A controvérsia, sendo exclusivamente de direito, não demanda conhecimento técnico, atraindo o óbice da Súmula n. 7 do STJ.

A ausência de pronunciamento sobre todos os argumentos das partes não configura negativa de prestação jurisdicional, desde que a decisão apresente fundamentação suficiente para a solução da controvérsia, conforme entendimento consolidado desta Corte. A irresignação com o resultado desfavorável não caracteriza omissão ou contradição (arts. 489 e 1.022 do CPC).

4. A proposta de acordo formulada pela instituição financeira, com prazo de validade definido, não foi aceita pelos recorrentes no tempo oportuno, não havendo violação à boa-fé objetiva. A análise da cronologia dos fatos e da conduta das partes encontra óbice na Súmula n. 7 do STJ.

5. A controvérsia sobre a aplicação da Lei nº 13.465/2017 e a possibilidade de purgação da mora até a arrematação do imóvel torna-se irrelevante quando os devedores não praticam atos concretos para liquidar a dívida, limitando-se a alegações genéricas. A ciência inequívoca das datas dos leilões extrajudiciais pelos recorrentes afasta a alegação de nulidade por ausência de intimação formal, em aplicação do princípio *pas de nullité sans grief*.

6. As cláusulas contratuais referentes ao sistema de amortização, taxa de administração e seguro habitacional encontram respaldo na legislação e na jurisprudência, não configurando abusividade. A revisão dessas cláusulas demanda reexame de matéria fático-probatória, vedado pelas Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

7. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial. Majoração dos honorários advocatícios em 5%, limitada a 20%, nos termos do art. 85, § 11, do CPC, com exigibilidade suspensa em razão da gratuidade de justiça.

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 23/09/2025 a 29/09/2025, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Nancy Andrichi, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 30 de setembro de 2025.

Ministro MOURA RIBEIRO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2555856 - SP (2024/0020299-6)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : **FILIPPE MELO BUENO**
AGRAVANTE : **JESSICA CRISTINE MOTA**
ADVOGADOS : **PEDRO CORREA GOMES DE SOUZA - SP374644**
 LEANDRO RICARDO COEV HORNOS - SP369856
AGRAVADO : **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**
ADVOGADOS : **EDISON BALDI JUNIOR - SP206673**
 LUZINETE MARIA ZANELLI ANDRIANI - SP108257

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL DE CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL. CERCEAMENTO DE DEFESA. INAPLICABILIDADE DA LEI Nº 13.465/2017 A CONTRATOS CELEBRADOS ANTERIORMENTE. PURGAÇÃO DA MORA. INTIMAÇÃO PESSOAL PARA LEILÕES EXTRAJUDICIAIS. ABUSIVIDADE DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. DESCUMPRIMENTO DE PROPOSTA DE ACORDO. SÚMULAS 5, 7 E 83/STJ. AGRAVO CONHECIDO PARA NÃO CONHECER DO RECURSO ESPECIAL.

1. Trata-se de agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial em ação ordinária objetivando a anulação de execução extrajudicial de imóvel dado em alienação fiduciária em garantia, sob alegação de cerceamento de defesa, inaplicabilidade da Lei nº 13.465/2017, abusividade de cláusulas contratuais, ausência de intimação pessoal para leilões extrajudiciais e descumprimento de proposta de acordo.

2. O objetivo recursal é decidir se (i) houve cerceamento de defesa pela não produção de prova pericial contábil; (ii) é aplicável a Lei nº 13.465/2017 a contratos celebrados anteriormente e qual o marco temporal para purgação da mora; (iii) é indispensável a intimação pessoal dos devedores acerca das datas dos leilões extrajudiciais; (iv) são abusivas as cláusulas contratuais referentes à capitalização de juros, taxa de administração e venda casada de seguros; e (v) o

descumprimento de uma proposta de acordo em audiência de conciliação pela instituição financeira configura violação da boa-fé objetiva.

3. Não há cerceamento de defesa quando o magistrado, no exercício do poder instrutório, considera desnecessária a produção de prova pericial, com base nos elementos já constantes dos autos, conforme o art. 370 do CPC. A controvérsia, sendo exclusivamente de direito, não demanda conhecimento técnico, atraindo o óbice da Súmula n. 7 do STJ.

A ausência de pronunciamento sobre todos os argumentos das partes não configura negativa de prestação jurisdicional, desde que a decisão apresente fundamentação suficiente para a solução da controvérsia, conforme entendimento consolidado desta Corte. A irresignação com o resultado desfavorável não caracteriza omissão ou contradição (arts. 489 e 1.022 do CPC).

4. A proposta de acordo formulada pela instituição financeira, com prazo de validade definido, não foi aceita pelos recorrentes no tempo oportuno, não havendo violação à boa-fé objetiva. A análise da cronologia dos fatos e da conduta das partes encontra óbice na Súmula n. 7 do STJ.

5. A controvérsia sobre a aplicação da Lei nº 13.465/2017 e a possibilidade de purgação da mora até a arrematação do imóvel torna-se irrelevante quando os devedores não praticam atos concretos para liquidar a dívida, limitando-se a alegações genéricas. A ciência inequívoca das datas dos leilões extrajudiciais pelos recorrentes afasta a alegação de nulidade por ausência de intimação formal, em aplicação do princípio *pas de nullité sans grief*.

6. As cláusulas contratuais referentes ao sistema de amortização, taxa de administração e seguro habitacional encontram respaldo na legislação e na jurisprudência, não configurando abusividade. A revisão dessas cláusulas demanda reexame de matéria fático-probatória, vedado pelas Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

7. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial. Majoração dos honorários advocatícios em 5%, limitada a 20%, nos termos do art. 85, § 11, do CPC, com exigibilidade suspensa em razão da gratuidade de justiça.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por FILIPE MELO BUENO e JESSICA CRISTINE MOTA (FILIPE e outra) contra decisão que não admitiu seu apelo nobre manejo, por sua vez, com fundamento no art. 105, III, alíneas *a* e *c*,

da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo Tribunal Regional Federal da 3ª Região, de relatoria do Desembargador Federal CARLOS FRANCISCO, assim ementado:

São constitucionais e válidos os contratos firmados conforme a Lei nº 9.514/1997, pois se assentam em padrões admissíveis pelo ordenamento brasileiro e pela liberdade de negociar, notadamente com equilíbrio nas prerrogativas e deveres das partes, com publicidade de atos e possibilidade de defesa de interesses, inexistindo violação a primados jurídicos (inclusive de defesa do consumidor).

Quanto ao procedimento no caso de inadimplência por parte do devedor-fiduciante, o art. 26 e seguintes da Lei nº 9.514/1997 dispõem sobre formalidades que asseguram informação do estágio contratual. Esse procedimento é motivado pela necessária eficácia de políticas públicas que vão ao encontro da proteção do direito fundamental à moradia e do Estado de Direito, e não exclui casos específicos da apreciação pelo Poder Judiciário. Precedentes do E.STJ e deste C. TRF da 3ª Região.

Dificuldades financeiras não são motivos jurídicos para justificar o inadimplemento de obrigações livremente assumidas pelo devedor-fiduciante, porque a alteração do contrato exige voluntária e bilateral acordo de vontade. Também não há legislação viabilizando inadimplência por esse motivo, do mesmo modo que essa circunstância unilateral não altera o equilíbrio do que foi pactuado entre as partes.

O C.STJ já decidiu quanto à aplicabilidade do CDC nos contratos firmados no âmbito do SFH, desde que estes tenham sido celebrados posteriormente à sua entrada em vigor e não estejam vinculados ao FCVS. Entretanto, não pode ser aplicado indiscriminadamente, para socorrer alegações genéricas de que houve violação ao princípio da boa-fé, onerosidade excessiva ou existência de cláusula abusiva no contrato.

Sobre a controvérsia de direito intertemporal, ao ver do relator, contratos de trato sucessivo estão sujeitos à garantia da irretroatividade mínima de lei (art. 5º, XXXV, da Constituição), de tal modo que as alterações promovidas pela Lei nº 13.465/2017 se aplicam às intimações pessoais feitas para purgação da mora após sua publicação (DOU de 12/07/2017, em nada prejudicando a retificação de 06/09/2017 e a republicação de 08/09/2017), pois até então o devedor-fiduciante era comunicado para regularizar a pendência no período de aplicação subsidiária do art. 34 do Decreto-Lei nº 70/1966. Todavia, o entendimento deste E.TRF é de que o marco temporal para aplicação da Lei nº 13.465/2017 é momento em que o devedor manifesta sua vontade de purgar a mora (diretamente ao devedor-fiduciante, ou mediante propositura de medida judicial).

Com base na redação original do art. 39, II, da Lei nº 9.514/1997 (que previa a aplicação subsidiária do art. 34 do Decreto-Lei nº 70/1966), o devedor-fiduciante podia purgar a mora em 15 dias após a intimação pessoal (art. 26, § 1º, dessa Lei nº 9.514/1997), ou até a assinatura do auto de arrematação do bem imóvel em leilão (art. 34 do Decreto-Lei nº 70/1966). Com as alterações da Lei nº 13.465/2017 no art. 27 e no art. 39, ambos da Lei nº 9.514/1994, a purgação da mora deve se dar

em 15 dias após a intimação pessoal, ou até a averbação da consolidação da propriedade, após o que restará ao devedor-fiduciante o apenas exercício do direito de preferência em leilão (até da data do segundo leilão).

A respeito da instrução probatória, cumpre salientar que cabe ao Magistrado, no uso do seu poder instrutório, deferir ou não, determinada prova, de acordo com a necessidade, para formação do seu convencimento, nos termos do art. 370 do CPC.

Desnecessária a produção de prova pericial, pois a questão em debate é exclusivamente de direito, relativa à interpretação e aplicação de cláusulas contratuais, sendo suficientes para a análise os documentos já colacionados aos autos. Logo, não há que se falar em cerceamento de defesa.

É pacífica a possibilidade de utilização da Tabela Price, bem como dos sistemas SAC ou SACRE nos contratos de mútuo habitacional, visto que referidos métodos de amortização não provocam desequilíbrio econômico-financeiro, tampouco geram enriquecimento ilícito ou qualquer outra ilegalidade. Tais sistemas, que aplicam juros compostos (não necessariamente capitalizados), encontram previsão contratual e legal, sendo amplamente aceitos na jurisprudência pátria.

O contrato prevê a utilização do Sistema de Amortização Constante - SAC, o qual faz com que as prestações sejam gradualmente reduzidas com o passar do tempo. Tal sistema não implica em capitalização de juros e consiste num método em que as parcelas tendem a reduzir ou, no mínimo, a se manter estáveis, o que não causa prejuízo ao mutuário, havendo, inclusive, a redução do saldo devedor com o decréscimo de juros, os quais não são capitalizados.

A contratação do seguro habitacional é obrigatória para os imóveis que são objeto de financiamento no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, conforme artigos 20 e 21 do Decreto-Lei nº 70/1966.

Para que a contratação do seguro seja considerada abusiva, é necessário que se comprove que as quantias cobradas a este título são consideravelmente superiores às taxas praticadas no mercado, ou caso a parte autora pretenda exercer sua faculdade de contratar o seguro junto à instituição de sua preferência, o que não ocorreu no caso.

A cobrança da taxa de administração está expressa no contrato livremente pactuado entre as partes, não havendo que se falar em abusividade.

A abertura de conta corrente para débito das prestações do contrato de financiamento, em geral, é faculdade oferecida ao mutuário, que se beneficia de melhores taxas de juros ao manter relacionamento com o agente financeiro. Ao fazer tal opção o mutuário assume também a obrigação de pagar os valores de manutenção da mencionada conta, previstos contratualmente.

A parte autora foi intimada para purgar a mora, porém deixou transcorrer in albis o prazo para liquidar sua dívida atrasada. Frise-se que a certidão de notificação feita pelo Oficial de Registro de Imóveis possui fé pública e, portanto, goza de presunção de veracidade, somente podendo ser ilidida mediante prova inequívoca em sentido

contrário, o que não ocorreu no presente caso. Também restou comprovada a notificação acerca da data do leilão extrajudicial, cumprindo a exigência do art. 27, §2º-A, da Lei nº 9.514/1997.

Perde importância a discussão acerca da legislação aplicável para definição do momento em que seria possível purgar a mora, uma vez que a parte-autora não efetuou atos concretos visando à liquidação da dívida, limitando-se a alegações genéricas.

Conforme prevê o art. 24, VI, e o art. 27, §§1º e 2º, ambos da Lei nº 9.514/1997, para efeito de leilão extrajudicial, o contrato de alienação fiduciária deve prever a indicação do valor do imóvel e os critérios para a respectiva revisão, não podendo haver arrematação, em primeiro leilão, por montante inferior ao “valor do imóvel” (conforme efetiva avaliação); já em segundo leilão, será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao “valor da dívida” (assim entendido o valor total remanescente do contrato, em razão do vencimento antecipado das parcelas vincendas, mais encargos e despesas diversas da consolidação). Desnecessária a realização de nova avaliação, vez que os critérios estão fixados em lei e no contrato celebrado entre as partes.

O imóvel foi ofertado em dois leilões, os quais resultaram negativos. Assim, de acordo com o disposto no art. 27, §§4º e 5º, da Lei nº 9.514/1997, não há que se falar em restituição, possuindo o devedor tão somente o direito à quitação da dívida.

Preliminar rejeitada. Apelação não provida. (e-STJ, fls. 928-930).

Os embargos de declaração de FILIPE MELO BUENO e JESSICA CRISTINE MOTA foram rejeitados (e-STJ, fls.1.014-1.043).

Nas razões do agravo, os FILIPE e outra apontaram (1) a tempestividade do agravo e o exaurimento da via ordinária; (2) o prequestionamento da matéria, sustentando a inaplicabilidade da Lei n. 13.465/2017 ao caso, a aplicação do princípio do *tempus regit actum* (princípio da legalidade), a negativa de vigência ao art. 6º, § 1º, da LINDB e a existência de dissídio jurisprudencial sobre a imprescindibilidade de intimação pessoal e a possibilidade de purgação da mora; (3) a divergência jurisprudencial sobre a imprescindibilidade de intimação pessoal dos devedores acerca dos leilões extrajudiciais, o cabimento da purgação da mora até a data de assinatura do auto de arrematação, o cerceamento de defesa por falta de perícia contábil, a caracterização de venda casada e a ilegalidade da taxa de administração; (4) a ausência de reanálise de provas e a inaplicabilidade da Súmula n. 7 do STJ, questionando a valoração da prova e invocando o REsp 1.324.482/SP como paradigma para permitir o reexame da prova.

Houve apresentação de contraminuta por CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (CAIXA) defendendo que a decisão de inadmissibilidade está correta, não houve violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC, o acórdão recorrido está alinhado à jurisprudência do STJ (Súmula n. 83 do STJ), o recurso busca reexame fático-probatório (Súmula n. 7 do STJ), e o agravo não impugnou especificamente todos os fundamentos da decisão agravada (Súmula n. 182 do STJ). (e-STJ, fls. 1.489).

É o relatório.

VOTO

O agravo é espécie recursal cabível, foi interposto tempestivamente e com impugnação adequada aos fundamentos da decisão CAIXA.

CONHEÇO, portanto, do agravo e passo ao exame do recurso especial, que não merece prosperar

Nas razões de seu apelo nobre interposto com fundamento nas alíneas *a* e *c* do inciso III do art. 105 da Constituição Federal, FILIPE MELO BUENO e JESSICA CRISTINE MOTA (FILIPE e outra) apontaram (1) a caracterização de cerceamento de defesa em virtude da obstaculização da produção de prova pericial contábil para aferir a regularidade dos cálculos da execução extrajudicial, e a negativa de vigência ao art. 369 do CPC; (2) a negativa de vigência aos arts. 1.022 e 489, § 1º, IV e VI do CPC por ausência de pronunciamento sobre a inaplicabilidade da Lei 13.465/2017, a correta aplicação do princípio do *tempus regit actum* (princípio da legalidade), a violação do art. 6º, § 1º, da LINDB e a existência de dissídio jurisprudencial sobre a matéria; (3) a negativa de vigência aos arts. 1.022 e 489, § 1º, IV e VI, do CPC pela ausência de enfrentamento da questão relativa à nulidade da taxa de administração por falta de contraprestação específica; (4) o descumprimento de proposta de acordo vinculante formulada em audiência de conciliação, e a negativa de vigência aos arts. 422 e 427 do Código Civil e art. 30 do CDC; (5) a inaplicabilidade da Lei n. 13.465/2017 ao caso, e a possibilidade de purgação da mora até a data de assinatura do auto de arrematação, reiterando a negativa de vigência ao art. 6º, § 1º, da LINDB e o dissídio jurisprudencial; (6) a imprescindibilidade de intimação pessoal dos devedores para os leilões extrajudiciais, e a negativa de vigência aos arts. 39, II da Lei n. /97 c.c. arts. 34 e 36 do Decreto-lei n. 70/66 e art. 27, § 2º-A, da Lei n. 9.514/97 (com as alterações da Lei n. 13.465/2017), além do dissídio jurisprudencial; (7) a possibilidade legal e material de pagamento, seja por purgação da mora (art. 39, II, da Lei n. 9.514/97 c.c. arts. 34 e 36 do Decreto-lei n. 70/66) ou pelo direito de preferência (art. 27, § 2º-B, da Lei n. 9.514 /97 com as alterações da Lei n. 13.465/2017).

Houve apresentação de contrarrazões por CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (CAIXA) defendendo a manutenção do acórdão e a inviabilidade do recurso especial por incidência das Súmulas n. 5 e 7 do STJ, Súmula n. 83 do STJ e Súmula n. 284 do STF, além de defender a regularidade da execução extrajudicial e a constitucionalidade da Lei n. 9.514/1997. (e-STJ, fls. 1.298-1.308).

Na origem, o caso cuida de ação ordinária ajuizada por FILIPE e outra contra a CAIXA objetivando a anulação da execução extrajudicial de imóvel ofertado em alienação fiduciária em garantia. O contrato de mútuo com alienação fiduciária foi celebrado em 29/3/2012, no valor de R\$ 231.000,00 (duzentos e trinta e um mil reais), a ser pago em 360 prestações, atualizadas pelo sistema SAC.

Diante da inadimplência de FILIPE e outra a partir de 08/2014, a propriedade do imóvel foi consolidada em nome da CAIXA em 22/9/2015. FILIPE e outra foram intimados pessoalmente para purgar a mora, mas o prazo transcorreu *in albis*.

Os leilões extrajudiciais foram designados para 16/4/2016 e 30/4/2016, tendo FILIPE e outra ajuizado sua pretensão em 14/4/2016, antes da Lei n. 13.465/2017, mencionando interesse em purgar a mora e juntando o edital do leilão, o que o Tribunal de origem entendeu como ciência inequívoca.

Uma proposta de acordo foi feita pela CAIXA em 5/2/2018, válida até 16/4/2018, mas em 16/4/2018, a CAIXA apresentou uma nova proposta com valor superior, não aceita pelo FILIPE e outra. O pedido inicial de tutela antecipada foi inicialmente indeferido, mas depois revertido em agravo de instrumento para suspender a execução extrajudicial.

A sentença de primeira instância extinguiu os pedidos revisionais sem resolução do mérito e julgou improcedente o pedido de anulação da execução extrajudicial.

FILIPE e outra apelaram, alegando cerceamento de defesa pela não produção de prova pericial, inconstitucionalidade da Lei n. 9.514/1997, descumprimento de tutela de urgência pela CAIXA, possibilidade de purgação da mora após consolidação, ausência de intimação pessoal dos leilões, edital com informações distorcidas, abusividade do sistema SAC, capitalização de juros, venda casada de seguro e conta corrente, ilegalidade da taxa de administração, necessidade de nova avaliação do imóvel e descumprimento de proposta de acordo.

Tribunal Regional Federal da 3ª Região rejeitou a preliminar de cerceamento de defesa e negou provimento à apelação, confirmando a regularidade do procedimento de execução extrajudicial e das cláusulas contratuais, e entendendo que os FILIPE e outra não efetuaram atos concretos para a liquidação da dívida.

Após a rejeição dos embargos de declaração, FILIPE e outra interpuseram o presente recurso especial e agravo em recurso especial.

Objetivo recursal

Trata-se de controvérsia sobre a legalidade de execução extrajudicial de contrato de alienação fiduciária de imóvel, questionando cerceamento de defesa, a aplicação da Lei n. 13.465/2017, a possibilidade de purgação da mora, a necessidade de intimação pessoal para leilões, a abusividade de cláusulas contratuais (sistema de amortização, seguro e taxa de administração), o descumprimento de proposta de acordo e a regularidade do procedimento de leilão.

O objetivo recursal é decidir se (i) houve cerceamento de defesa pela não produção de prova pericial contábil; (ii) é aplicável a Lei n. 13.465/2017 a contrato celebrado anteriormente e qual o marco temporal para purgação da mora; (iii) é

indispensável a intimação pessoal dos devedores acerca das datas dos leilões extrajudiciais; (iv) são abusivas as cláusulas contratuais referentes à capitalização de juros, taxa de administração e venda casada de seguros; e (v) o descumprimento de uma proposta de acordo em audiência de conciliação pela CAIXA configura violação da boa-fé objetiva.

Os recorrentes buscam a reforma do acórdão proferido pelo Tribunal Regional Federal da 3ª Região, sustentando uma série de nulidades processuais e de mérito que, no entanto, não se sustentaram, conforme demonstrado pela criteriosa análise realizada nas instâncias ordinárias.

As alegações, em sua essência, representaram uma tentativa de reexaminar o mérito da causa e o conjunto fático-probatório, o que é vedado em sede de recurso especial.

(1) Da inexistência de cerceamento de defesa

No que tange à alegação de cerceamento de defesa pela não produção de prova pericial contábil, FILIPE e outra defendem que tal prova era indispensável para verificar a regularidade dos cálculos que levaram à execução extrajudicial.

Contudo, o Tribunal Regional Federal da 3ª Região, de forma acertada, concluiu pela sua desnecessidade. O acórdão explicitou que a controvérsia não residia em questões fáticas complexas que demandassem conhecimento técnico, mas sim em matéria *exclusivamente de direito, relativa à interpretação e aplicação de cláusulas contratuais, sendo suficientes para a análise os documentos já colacionados aos autos* (e-STJ, fl. 913).

Com efeito, a discussão sobre a legalidade do Sistema de Amortização Constante (SAC), a validade da taxa de administração ou a caracterização de venda casada não depende de cálculos complexos, mas sim da interpretação do contrato à luz da legislação e da jurisprudência.

Em estrita observância ao princípio do livre convencimento motivado e ao poder instrutório conferido ao magistrado pelo art. 370 do CPC, o indeferimento de diligências consideradas inúteis ou meramente protelatórias não configura cerceamento de defesa.

Nesse sentido.

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CERCEAMENTO DE DEFESA E DESNECESSIDADE DE PRODUÇÃO DE PROVA. SÚMULA N. 7/STJ . 1. A jurisprudência desta Corte é no sentido de que o julgador, destinatário final da prova, pode, de maneira fundamentada, indeferir a realização de provas e diligências protelatórias, desnecessárias ou impertinentes. 2. Alterar a conclusão do acórdão do Tribunal a quo acerca da análise das provas e da ausência de cerceamento de defesa demandaria reexame do acervo fático-probatório dos autos, procedimento vedado em recurso especial, ante a incidência da Súmula n . 7 do STJ.Precedentes. 3. O

Superior Tribunal de Justiça tem entendimento firmado no sentido de que não há cerceamento de defesa quando o julgador considera desnecessária a produção de prova, mediante a existência nos autos de elementos suficientes para a formação de seu convencimento . Precedentes.Agravo interno provido.

(AgInt no AgInt no AREsp: 661.203/ES 2015/0028065-9, Relator.: Ministro HUMBERTO MARTINS, Julgamento: 24/4/2023, SEGUNDA TURMA, DJe 28/4/2023)

A pretensão de FILIPE e outra, portanto, esbarra no óbice da Súmula n. 7 do STJ, pois rever a conclusão do Tribunal Regional Federal da 3ª Região sobre a prescindibilidade da prova demandaria, inevitavelmente, o reexame do contexto fático-probatório dos autos.

(2) e (3) Da ausência de negativa de prestação jurisdicional (violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC)

Quanto à suposta (2) negativa de vigência aos arts. 1.022 e 489 do CPC, por ausência de pronunciamento sobre a inaplicabilidade da Lei n. 13.465/2017 e a (3) nulidade da taxa de administração, a alegação de FILIPE e outra não prospera.

A despeito do esforço argumentativo, não se vislumbra a violação dos referidos dispositivos legais. A prestação jurisdicional foi entregue de forma completa, ainda que o resultado tenha sido desfavorável à pretensão de FILIPE e outra, o que não se confunde com ausência de fundamentação.

O Tribunal Regional Federal da 3ª Região enfrentou todos os pontos essenciais ao julgamento da lide, dedicando tópicos específicos para analisar a controvérsia do direito intertemporal, a validade das cláusulas contratuais e a regularidade do procedimento de execução extrajudicial.

Conforme bem pontuado no acórdão que rejeitou os embargos de declaração, o julgado original: (...) *tem fundamentação completa e regular para a lide posta nos autos, não sendo o órgão julgador obrigado a rebater (um a um) todos os argumentos trazidos pelas partes quando abrangidos pelas razões adotadas no pronunciamento judicial* (e-STJ, fls. 1.042).

A jurisprudência desta Corte é pacífica no sentido de que o julgador não está obrigado a responder a todas as alegações das partes, bastando que a decisão apresente fundamentação suficiente para a solução da controvérsia, ainda que contrária aos seus interesses. A irresignação dos recorrentes demonstra apenas seu inconformismo com o resultado desfavorável, o que não se confunde com ausência de fundamentação.

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE. ARTS . 489, § 1º, IV e V, E 1.022, II, do CPC/2015. VIOLAÇÃO. INEXISTÊNCIA . PROVA NOVA. CONCEITO PARA FINS DE AÇÃO RESCISÓRIA. SÚMULA 83 DO STJ. INCIDÊNCIA . CONCLUSÃO. REVISÃO.

SÚMULA N. 7/STJ . INCIDÊNCIA. DECISÃO MONOCRÁTICA MANTIDA. 1. Não há omissão no julgado recorrido, uma vez que o Tribunal resolveu suficientemente a controvérsia apresentada ao Judiciário, deixando expresso o caminho seguido até as conclusões finais .Relembra-se que "o magistrado não está obrigado a responder a todas as questões suscitadas em juízo, quando já tenha encontrado motivo suficiente para proferir a decisão" (AgInt nos EREsp n. 2.012.965/PA, relator Ministro Francisco Falcão, Corte Especial, julgado em 29/11/2023, DJe de 4/12/2023 .) A irresignação da recorrente revela, em verdade, seu inconformismo com a decisão contrária aos seus interesses. Entretanto, "o mero inconformismo da parte com o julgamento contrário à sua pretensão não caracteriza falta de prestação jurisdicional" (AgInt no AREsp n. 2.452 .587/RS, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 13/12/2023 , DJe de 18/12/2023.) 2. O entendimento consagrado pelo pelo Tribunal a quo está em consonância com entendimento desta Corte de que a prova nova apta a aparelhar a ação rescisória, fundada no art. 966, VII, do CPC/2015, diz respeito àquela que, já existente à época da decisão rescindenda, era ignorada pelo autor ou dela não pôde fazer uso, por motivos alheios a sua vontade, apta, por si só, a lhe assegurar pronunciamento jurisdicional distinto daquele proferido, situação aqui não verificada . Incidência da Súmula n. 83/STJ no ponto. Precedentes: AgInt na AR n. 7 .434/RO, relator Ministro Herman Benjamin, Primeira Seção, julgado em 29/8/2023, DJe de 21/9/2023; AgInt no AREsp n. 2.305.752/RS, relator Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma, julgado em 18/9/2023, DJe de 21/9/2023 .3. Rever a premissa firmada na origem de não caracterização de prova nova para efeito de rescisória demandaria inevitável revolvimento fático-probatório, o que encontra vedação na Súmula n. 7/STJ.4 . A aplicação daS Súmulas n. 7 e 83 desta Corte Superior ao recurso especial prejudica a análise do dissídio jurisprudencial invocado. Agravo interno não provido. (AgInt no REsp 1.99.0635/MT 2022/0070292-8, Relator.: Ministro HUMBERTO MARTINS, Julgamento: 13/5/2024, TERCEIRA TURMA, DJe 15/5/2024)

O julgado que apreciou os embargos de declaração, ademais, reforçou que as teses e fundamentos necessários à solução jurídica foram apreciados pelo acórdão, abordando, inclusive, as questões da incidência da Lei n. 13.465/2017 e da taxa de administração (e-STJ, fl. 1.321), afastando qualquer vício de omissão ou contradição.

(4) Do descumprimento da proposta de acordo e da boa-fé objetiva

A alegação de descumprimento de proposta de acordo vinculante também foi devidamente rechaçada.

A análise dos fatos realizada pelo Tribunal Regional Federal da 3ª Região, soberana nesta instância, demonstrou uma cronologia distinta: uma proposta de acordo foi formulada em audiência, com prazo de validade definido, mas os recorrentes não a aceitaram no tempo oportuno, nem praticaram qualquer ato concreto para sua efetivação.

O Tribunal destacou que, apesar das oportunidades, *a parte autora não tomou qualquer providência efetiva para saldar sua dívida (não houve sequer pedido para realizar depósito judicial ou garantia por outro meio), resumindo-se apenas a intenções desacompanhadas de medidas concretas* (e-STJ, fls. 925-927).

A tentativa de reavaliar essa dinâmica dos fatos encontra óbice intransponível na Súmula n. 7 do STJ.

Portanto, não houve violação da boa-fé por parte da instituição financeira, mas sim a inércia dos próprios devedores em efetivar o acordo no tempo e modo propostos.

(5) (6) e (7) Da purgação da mora, da intimação para os leilões e da aplicação da lei no tempo

O ponto central do recurso, referente à (5) inaplicabilidade da Lei n. 13.465/2017, à (6) imprescindibilidade de intimação pessoal para os leilões e à (7) possibilidade de purgação da mora, foi exaustivamente analisado e resolvido pelo Tribunal.

Embora o acórdão tenha reconhecido a complexa questão de direito intertemporal, sua conclusão foi pragmática e correta. O Colegiado ponderou que, de fato, como a ação foi ajuizada antes da vigência da Lei n. 13.465/2017, a discussão sobre a possibilidade de purgar a mora até a arrematação, sob a égide do Decreto-lei n. 70/66, seria pertinente.

Contudo, essa discussão *perde importância [...] uma vez que a parte-autora não efetuou atos concretos visando à liquidação da dívida, limitando-se a alegações genéricas* (e-STJ, fl. 925). Ou seja, a controvérsia sobre o quando se poderia purgar a mora tornou-se irrelevante diante do fato de que os devedores nunca efetivamente tentaram fazê-lo.

Ademais, no que tange à necessidade de intimação pessoal para os leilões, o Tribunal foi categórico ao afirmar a ciência inequívoca de FILIPE e outra. O Tribunal Regional Federal da 3ª Região ressaltou que: *a parte autora ajuizou a demanda em 14/04/2016, alguns dias antes do 1º leilão extrajudicial, juntando inclusive o respectivo edital (id 158797581, p. 85/86), portanto, restou demonstrado que possuía ciência inequívoca de tal data* (e-STJ, fl. 923-925).

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. REINTEGRAÇÃO DE POSSE. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. INTIMAÇÃO PESSOAL DO DEVEDOR. NECESSIDADE. INTIMAÇÃO POR EDITAL. POSSIBILIDADE. ESGOTAMENTO DOS MEIOS PARA ENCONTRAR O MUTUÁRIO. PRECEDENTES. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO. 1. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é assente no sentido de que, no contrato de alienação fiduciária de bem imóvel, regido pela Lei n. 9.514/1997, é necessária a intimação pessoal do devedor acerca da data da realização do leilão extrajudicial, sendo válida a notificação

por edital quando esgotados os meios para a notificação pessoal. 2. Na presente hipótese, segundo informado pela instância ordinária, soberana na análise do conjunto fático-probatório dos autos, a notificação extrajudicial foi enviada ao endereço informado pelo ora agravante no contrato, contudo não foi exitosa em razão de mudança de endereço . Assinalou que, em virtude de infrutíferas tentativas de localização do devedor, procedeu-se com a intimação por edital, conforme a exigência da lei, tendo sido demonstrada nos autos a ciência inequívoca que o bem seria leiloado em outubro de 2019.3. De acordo com a orientação do Superior Tribunal de Justiça, reverter a conclusão do colegiado estadual que atestou a ciência inequívoca da parte devedora da data do leilão extrajudicial, para acolher a pretensão recursal, demandaria o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, o que é vedado ante a natureza excepcional da via eleita, consoante enunciado da Súmula n. 7 do Superior Tribunal de Justiça . 4. Agravo interno improvido.

(AglInt nos EDcl no AREsp 2.271.962/MT 2022/0403015-9, Relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Julgamento: 19/6/2023, TERCEIRA TURMA, DJe 21/6/2023)

FILIPPE e outra não apenas sabiam das datas, como se utilizaram dessa informação para ingressar com a ação judicial, o que torna sua alegação uma formalidade desprovida de fundamento prático e jurídico.

A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, citada na decisão de inadmissibilidade, é pacífica no sentido de que a demonstração de ciência inequívoca pelo devedor acerca da data do leilão afasta a alegação de nulidade por ausência de intimação formal, em aplicação do princípio *pas de nullité sans grief*, segundo o qual não há nulidade sem prejuízo.

*PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO INTERPOSTO NO TRIBUNAL DE ORIGEM. ALEGAÇÃO DE NULIDADE DO PRAZO CONCEDIDO PARA IMPUGNAÇÃO DOS EMBARGOS DO DEVEDOR . INEXISTÊNCIA DE PREJUÍZO. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO REGIMENTAL IMPROVIDO. I . De acordo com a orientação jurisprudencial predominante no STJ, a decretação de nulidade de atos processuais depende da efetiva demonstração de prejuízo da parte interessada, por prevalência do princípio *pas de nullité sans grief*. Precedentes. II. Tendo o Tribunal de origem, à luz das circunstâncias e da prova dos autos, concluído que, no caso, não restou demonstrado prejuízo, com a concessão de prazo a menor, para a impugnação dos Embargos do Devedor, entender de forma contrária demandaria o reexame do conteúdo fático-probatório dos autos, o que é vedado, em Recurso Especial, nos termos da Súmula 7 /STJ . III. Agravo Regimental improvido.*

(AgRg no REsp 1.477.989/MS 2014/0218160-9, Relator Ministra ASSUSETE MAGALHÃES, Julgamento: 1º/12/2015, SEGUNDA TURMA, DJe 14/12/2015)

A contraminuta da CAIXA reforça esse ponto ao destacar que o acórdão recorrido *esposou entendimento consoante à jurisprudência do STJ* (e-STJ, fl. 1.489) sobre a inviabilidade de declaração de nulidade quando o devedor está ciente das datas dos leilões, o que atrai a incidência da Súmula n. 83 do STJ.

Diante do exposto, verifica-se que o acórdão recorrido está em perfeita harmonia com a legislação e a jurisprudência, tendo analisado de forma completa e fundamentada todas as questões relevantes.

A pretensão recursal, em sua totalidade, esbarra na necessidade de reexame fático-probatório e de cláusulas contratuais, o que é vedado pelas Súmulas n. 5 e 7 do STJ, e busca a reforma de um julgado que se alinha à jurisprudência desta Corte, atraindo a incidência da Súmula n. 83 do STJ.

Nessas condições, **CONHEÇO** do agravo para **NÃO CONHECER** do recurso especial.

MAJORO em 5% o valor dos honorários advocatícios anteriormente fixados em favor de CAIXA, limitados a 20%, nos termos do art. 85, § 11, do NCPC, cuja exigibilidade fica suspensa enquanto perdurarem os benefícios da ajg.

É o meu voto.

Por oportuno, previno as partes de que a interposição de recurso contra esta decisão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar condenação às penalidades fixadas nos arts. 1.021, § 4º, ou 1.026, § 2º, ambos do NCPC.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AREsp 2.555.856 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2024/0020299-6

Número de Origem:

00083867120164036100 83867120164036100

Sessão Virtual de 23/09/2025 a 29/09/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : FILIPE MELO BUENO

AGRAVANTE : JESSICA CRISTINE MOTA

ADVOGADOS : LEANDRO RICARDO COEV HORNOS - SP369856

PEDRO CORREA GOMES DE SOUZA - SP374644

AGRAVADO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

ADVOGADOS : EDISON BALDI JUNIOR - SP206673

LUZINETE MARIA ZANELLI ANDRIANI - SP108257

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

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 23/09/2025 a 29/09/2025, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Nancy Andrigli, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 29 de setembro de 2025