



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2150214 - RJ(2024/0212804-7)

RELATORA : MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
RECORRENTE : MARIA NAZARE DE MIRANDA
ADVOGADO : HERBERTH MEDEIROS SAMPAIO - RJ101253
RECORRIDO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADOS : GERSON DE CARVALHO FRAGOZO - RJ106445
JACKSON WILLIAM DE LIMA - PR060295
INTERES. : EMPRESA GESTORA DE ATIVOS S.A. - EMGEA
ADVOGADOS : DIEGO ROBERTO PINHEIRO FERREIRA - RJ197835
ADRIANA BARBOSA FELIX - DF032396
DAYANNE ALVES SANTANA - DF036906
ISABELLA XAVIER REIS - DF039753
LEANDRO ALBERTO RAMOS - DF067235
BRUNA ROBERTA MACEDO CECILIO - DF043704

EMENTA

DIREITO CIVIL, CONSUMIDOR E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO. REVISÃO DE CONTRATO DE MÚTUO. CAPITALIZAÇÃO DE JUROS. SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO CRESCENTE – SACRE. INCIDÊNCIA DO CDC. TR COMO ÍNDICE DE CORREÇÃO MONETÁRIA. RESPONSABILIDADE POR SALDO RESIDUAL. CERCEAMENTO DE DEFESA. EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL. REGULARIDADE. RECURSO ESPECIAL A QUE SE NEGA PROVIMENTO.

1. Não há cerceamento de defesa quando o magistrado, motivadamente, entende que o feito está suficientemente instruído e prescinde de outras provas.
2. O acórdão recorrido aplicou corretamente o entendimento consolidado do STJ ao reconhecer a validade da TR como índice de correção monetária, desde que expressamente pactuada em contrato celebrado após a Lei n. 8.177/91.
3. A utilização do sistema de amortização SACRE não configura, por si só, capitalização de juros, conforme entendimento reiterado desta Corte.
4. A incidência do CDC aos contratos do SFH é admitida, mas a declaração de abusividade das cláusulas exige verossimilhança e provas.
5. A cobrança das taxas de administração e de seguro habitacional encontra respaldo legal e contratual, estando devidamente informada ao consumidor, não sendo considerada abusiva.
6. O saldo residual, na ausência de cláusula de cobertura pelo FCVS, deve ser suportado pelo mutuário, conforme jurisprudência pacificada sob o rito dos recursos repetitivos.
7. A execução extrajudicial foi realizada de forma válida, tendo sido esgotadas as tentativas de localização da mutuária, o que legitimou a intimação por edital.
8. É legítima a atuação de leiloeiro público nos procedimentos de execução extrajudicial. A restrição constante no Decreto 21.981/32 não alcança esta modalidade.
9. Recurso especial a que se nega provimento.

ACÓRDÃO

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 24/03/2026 a 30/03/2026, por unanimidade, conhecer do recurso mas lhe negar provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 31 de março de 2026.

Ministra Maria Isabel Gallotti
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2150214 - RJ(2024/0212804-7)

RELATORA : MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
RECORRENTE : MARIA NAZARE DE MIRANDA
ADVOGADO : HERBERTH MEDEIROS SAMPAIO - RJ101253
RECORRIDO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADOS : GERSON DE CARVALHO FRAGOZO - RJ106445
JACKSON WILLIAM DE LIMA - PR060295
INTERES. : EMPRESA GESTORA DE ATIVOS S.A. - EMGEA
ADVOGADOS : DIEGO ROBERTO PINHEIRO FERREIRA - RJ197835
ADRIANA BARBOSA FELIX - DF032396
DAYANNE ALVES SANTANA - DF036906
ISABELLA XAVIER REIS - DF039753
LEANDRO ALBERTO RAMOS - DF067235
BRUNA ROBERTA MACEDO CECILIO - DF043704

EMENTA

DIREITO CIVIL, CONSUMIDOR E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO. REVISÃO DE CONTRATO DE MÚTUO. CAPITALIZAÇÃO DE JUROS. SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO CRESCENTE – SACRE. INCIDÊNCIA DO CDC. TR COMO ÍNDICE DE CORREÇÃO MONETÁRIA. RESPONSABILIDADE POR SALDO RESIDUAL. CERCEAMENTO DE DEFESA. EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL. REGULARIDADE. RECURSO ESPECIAL A QUE SE NEGA PROVIMENTO.

1. Não há cerceamento de defesa quando o magistrado, motivadamente, entende que o feito está suficientemente instruído e prescinde de outras provas.
2. O acórdão recorrido aplicou corretamente o entendimento consolidado do STJ ao reconhecer a validade da TR como índice de correção monetária, desde que expressamente pactuada em contrato celebrado após a Lei n. 8.177/91.
3. A utilização do sistema de amortização SACRE não configura, por si só, capitalização de juros, conforme entendimento reiterado desta Corte.
4. A incidência do CDC aos contratos do SFH é admitida, mas a declaração de abusividade das cláusulas exige verossimilhança e provas.
5. A cobrança das taxas de administração e de seguro habitacional encontra respaldo legal e contratual, estando devidamente informada ao consumidor, não sendo considerada abusiva.
6. O saldo residual, na ausência de cláusula de cobertura pelo FCVS, deve ser suportado pelo mutuário, conforme jurisprudência pacificada sob o rito dos recursos repetitivos.
7. A execução extrajudicial foi realizada de forma válida, tendo sido esgotadas as tentativas de localização da mutuária, o que legitimou a intimação por edital.
8. É legítima a atuação de leiloeiro público nos procedimentos de execução extrajudicial. A restrição constante no Decreto 21.981/32 não alcança esta modalidade.
9. Recurso especial a que se nega provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por MARIA NAZARÉ DE MIRANDA, com fundamento no art. 105, III, "a", da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo Tribunal Regional Federal da 2ª Região assim ementado (fls. 843):

ADMINISTRATIVO. REVISÃO DE CONTRATO DE MÚTUO. CERCEAMENTO DE DEFESA. INEXISTENTE. EXTINÇÃO SEM EXAME DE MÉRITO PELA AUSÊNCIA DE DEPÓSITO NA FORMA DO ART. 50 DA LEI 10.931/2004. PERDA DE OBJETO PELO JULGAMENTO DO MÉRITO DA LIDE. SACRE. ANATOCISMO. INEXISTÊNCIA. APLICAÇÃO DO PES/CP. IMPOSSIBILIDADE. TR. LEGALIDADE. ORDEM DE AMORTIZAÇÃO DAS PRESTAÇÕES CORRETA. CORREÇÃO NA COBRANÇA DO SEGURO. APLICAÇÃO DO CDC. DECRETO-LEI 70/66. CONSTITUCIONALIDADE. AUSÊNCIA DE VÍCIOS NO PROCEDIMENTO DE EXECUÇÃO ADOTADO.

1— Perdeu o objeto, pelo julgamento do mérito da lide, o agravo retido que impugnou a decisão que determinou que aparte autora efetuasse os depósitos das prestações na forma do art. 50 da Lei nº 10.931, sob pena de extinção do processo, sem julgamento do mérito.

2-O Sistema de Amortização Crescente — SACRE não implica em anatocismo e possibilita o pagamento de parcelas de amortização cada vez maiores ao longo do tempo, o que permite mais rapidez na amortização do saldo devedor e, conseqüentemente, menor montante de juros pagos sobre o financiamento, garantindo a liquidação do contrato ao final do prazo contratual.

3-Do exame da Planilha de Evolução do Financiamento, verifica-se que a capitalização não implicou em amortizações negativas, não havendo que se falar em incorporação de juros não pagos ao saldo devedor.

4—Aplica-se o Código de Defesa do Consumidor aos contratos de financiamento habitacional no que for pertinente, mas deve haver verossimilhança nas alegações. Não pode o CDC servir de salvo-conduto ao mutuário. para adotar índices e sistemas de amortização que mais lhe convenham.

5 -Não existe qualquer ilegalidade ou inconstitucionalidade na aplicação da TR como critério adotado para correção monetária do contrato de financiamento imobiliário.

6 -É lícito primeiro reajustar o saldo devedor, para depois amortizá-lo. A sistemática imposta pela Caixa Econômica Federal é absolutamente natural, eis que é legítimo remunerar o agente mutuante pela privação da integralidade do saldo devedor durante o interstício que antecede o vencimento da prestação, procedimento que não viola o art. 6º, alínea "e", da Lei nº 4.380/64, tampouco implica em anatocismo ou usura. Entendimento sumulado pelo e. STJ no verbete nº 450.

7-O seguro habitacional não tem seu percentual determinado pela vontade das partes contratantes, mas, sim, pelas normas cogentes baixadas pelo BACEN, e, atualmente p a SUSEP, não havendo, nos autos, nenhuma prova de que foi cobrado percentual diferente do pactuado.

8— Há previsão legal e contratual para a cobrança da taxa de administração, não havendo que se falar em abusividade.

9 -O Decreto-Lei nº 70/66 já teve sua constitucionalidade definitivamente reconhecida pelo Supremo Tribunal Federal (STF, RE nº 223.075-1/DF, Rel. MM. limar Galvão, 1ª Turma, unânime, julgamento em 23/06/98).

10 -Os documentos adunados aos autos demonstram que não houve irregularidades no procedimento executório a ensejar sua anulação, além de restar claro que foram observados, no caso concreto, os princípios da ampla defesa cdo devido processo legal, bem como a legislação que rege a matéria.

11 A mutuária não mais residia no imóvel, sendo que os atuais moradores declararam desconhecer o seu paradeiro, seguindo-se a notificação por editais, na forma da lei.

12 -Não há qualquer irregularidade na presidência da execução por agente fiduciário não conhecido no contrato hipotecário e improcede o argumento de que somente ele pode conduzir a realização da execução extrajudicial. A restrição profissional às atividades do leiloeiro público imposta no Decreto 21.981/32 diz respeito ao procedimento de execução judicial, não havendo que se falar em irregularidade de sua atuação nos procedimentos de execução extrajudicial.

13 —Apelação desprovida. Agravo retido prejudicado. Sentença mantida.

Os embargos de declaração interpostos foram rejeitados.

Em suas razões de recurso, alegam violação dos artigos 247, 292, § 3º, 333, 420, 421, 458, II, 535, 583, 586, 615 e 618, I do Código de Processo Civil; 421, 422, 586 e 778 do Novo Código Civil; 5º e 6º da Lei 4.380/64, bem como arts. 31 e 32 do Decreto-lei n. 70/66; art. 19 do Decreto-lei nº 21.991/32, art. 20 do Código de Organização Judiciária, art. 167, I, 21 da Lei nº 6.015/73; arts. 2º, 3º, 6º, VIII da Lei nº 8.078/90; art. 50 da Lei n. 10.931/2004 e art. 20 da Lei n. 8.036/90.

Contrarrazões foram apresentadas.

É o relatório.

VOTO

Trata-se, neste caso, de recurso de apelação interposto contra sentença que julgou improcedente a pretensão inicial deduzida em ação de revisão de contrato de financiamento de imóvel pelo Sistema Financeiro Habitacional.

O Tribunal de origem a ele negou provimento, concluindo pela regularidade do contrato.

Inicialmente, com relação à suposta ofensa dos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015, verifico que não existe omissão, tampouco ausência de fundamentação na apreciação das questões suscitadas.

Além disso, não se exige do julgador a análise de todos os argumentos das partes, a fim de expressar o seu convencimento. O pronunciamento acerca dos fatos controvertidos, a que está o magistrado obrigado, encontra-se objetivamente fixado nas razões do acórdão recorrido.

Quanto ao mérito recursal, o acórdão recorrido não merece reforma.

Cerceamento de defesa

Não merece acolhimento a arguição de cerceamento de defesa.

Com efeito, de fato, em regra, as partes possuem direito à produção de provas, ao contraditório e à ampla defesa. Como todo direito, contudo, também esses direitos não são irrestritos ou infinitos. A Constituição e a lei infraconstitucional, por

exemplos, trazem algumas balizas que limitam esses direitos, assim como o traz o disposto no art. 371, CPC/2015.

Por isso, não há que se cogitar em cerceamento de defesa no caso, tendo em vista que está na livre discricionariedade do magistrado decidir pela sua produção, necessidade ou não, desde que fundamentado e demonstrado que o feito se encontrava suficientemente instruído – como o foi na situação presente.

Incidência do CDC

Nesse ponto, o Tribunal de origem não afastou a incidência do CDC, mas apenas ressaltou que está condicionada à verossimilhança das alegações.

Esse posicionamento está de acordo com a jurisprudência formada no âmbito desta Corte. Confira-se:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO. AÇÃO REVISIONAL. 1. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. ALEGAÇÃO GENÉRICA. SÚMULA 284/STF. 2. RESTITUIÇÃO EM DOBRO. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. ÓBICE DAS SÚMULAS 282 E 356/STF. 3. INCIDÊNCIA DO CDC. FUNDAMENTO INSUFICIENTE PARA ALTERAR AS CONCLUSÕES ALCANÇADAS PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. 4. TABELA PRICE. INCIDÊNCIA DA CAPITALIZAÇÃO DE JUROS. AFERIÇÃO. NECESSIDADE DE REVISÃO DAS CLÁUSULAS CONTRATUAIS E DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO. 5. SEGURO OBRIGATÓRIO. FUNDAMENTO NÃO ATACADO. SÚMULA 283/STF. 6. DANOS MORAIS. NÃO OCORRÊNCIA. 7. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. No que se refere à alegada negativa de prestação jurisdicional, destaca-se que a parte agravante limitou-se a defender genericamente a ocorrência de violação do art. 535, II, do CPC/1973, sem especificar concretamente sobre quais questões teria a Corte de origem incorrido nos vícios de omissão, contradição ou obscuridade, de maneira que se revela inadmissível o recurso especial no ponto, ante a deficiência em sua fundamentação, conforme jurisprudência consolidada na Súmula 284 do Supremo Tribunal Federal, aplicada analogicamente pelo Superior Tribunal de Justiça.

2. Em relação à devolução em dobro dos valores indevidamente cobrados, verifica-se que a questão não foi objeto de apreciação pelo Tribunal de origem. Portanto, ausente o prequestionamento, entendido como a necessidade de ter o tema objeto do recurso sido examinado na decisão atacada. Incidem, ao caso, as Súmulas 282 e 356/STF.

3. Com relação à incidência do Código de Defesa do Consumidor, vale registrar que não basta o reconhecimento de que o contrato está submetido a esse diploma, para que se tenham por abusivas as cláusulas pactuadas, por simples alegação de onerosidade excessiva. (destaquei)

4. No que se refere à Tabela Price, nos termos da jurisprudência desta Corte Superior, há incidência das Súmulas n. 5 e 7/STJ para se analisar a matéria, pois a capitalização dos juros em contratos celebrados no âmbito do SFH não é admissível, e verificar a existência, ou não, do anatocismo com a aplicação da Tabela Price demandaria o reexame de provas e a análise do contrato.

5. Atentando-se aos argumentos trazidos pela parte insurgente e aos fundamentos adotados pela Corte estadual quanto à subsistência da mora do devedor, ainda que afastada a cobrança dos valores devidos a título de seguro, verifica-se que

estes não foram objeto de impugnação específica nas razões do recurso especial, atraindo a aplicação dos enunciados n. 283 e 284 da Súmula do Supremo Tribunal Federal.

6. Quanto à indenização por danos morais, o acórdão recorrido consignou que não foi demonstrada a existência de nenhuma irregularidade por parte da recorrida a justificar o dano extrapatrimonial. Portanto, incidem, igualmente, os óbices das Súmulas n. 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça.

7. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp n. 2.048.022/RJ, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 9/5/2022, DJe de 11/5/2022.)

Aplicação da TR

Nesse ponto, o Acórdão recorrido consignou que “O contrato prevê, expressamente, em sua cláusula nona — fl. 31, o reajustamento do saldo devedor de acordo com os mesmos índices aplicados às contas vinculadas do FGTS, o que se faz pela TR, não havendo razão para que se adote outro índice, sob pena de violação do princípio da pacta sunt servanda e do fim social do Sistema Financeiro da Habitação.”

De fato, é legítima a incidência da TR, havendo apenas a impossibilidade de sua incidência em substituição a outros índices estipulados em contratos firmados anteriormente à Lei n. 8.177/91, não sendo esta a hipótese dos autos.

Confira-se:

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO - SFH. AÇÃO REVISIONAL. CONTRATO DE MÚTUO ANTERIOR À LEI Nº 8.177/91. TAXA REFERENCIAL - TR. POSSIBILIDADE DE APLICAÇÃO ANTE A PACTUAÇÃO EXPRESSA DE CORREÇÃO PELOS ÍNDICES DA CADERNETA DE POUPANÇA. PRECEDENTES DESTA CORTE. LEGALIDADE DA UTILIZAÇÃO DA TABELA PRICE. IMPOSSIBILIDADE DE REANÁLISE. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. PRECEDENTES. COEFICIENTE DE EQUIPARAÇÃO SALARIAL - CES. PREVISÃO CONTRATUAL. POSSIBILIDADE. REVISÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA. IMPOSSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E, NESSA EXTENSÃO, PROVIDO.

1. Trata-se de recurso especial interposto por instituição financeira que ataca acórdão em ação revisional de contrato de financiamento imobiliário (SFH), na qual se discutiu a vedação da Tabela Price e do anatocismo, a inaplicabilidade da Taxa Referencial (TR) por ausência de pactuação expressa e a ilegalidade da cobrança do Coeficiente de Equiparação Salarial (CES).

2. É permitida a aplicação da TR, inclusive aos contratos celebrados antes da edição da Lei 8.177/91, quando está contratualmente prevista a utilização do índice de correção aplicável aos depósitos da caderneta de poupança. Precedentes.

3. Segundo a jurisprudência desta Corte, a análise acerca da legalidade da utilização da Tabela Price - mesmo que em abstrato - passa, necessariamente, pela constatação da eventual capitalização de juros, que é questão de fato e não de direito, motivo pelo qual não cabe ao Superior Tribunal de Justiça tal apreciação, em razão dos óbices contidos nas Súmulas 5 e 7 do STJ.

4. É pacífica a jurisprudência deste Tribunal Superior no sentido de que a cobrança do CES - Coeficiente de Equiparação Salarial é válida quando existir expressa previsão contratual.

5. O reexame de temas de prova e a análise da legalidade das cláusulas contratuais, como a repetição na forma simples e a sucumbência proporcional, encontram óbice nas súmulas 5 e 7 desta Corte.
6. Recurso especial conhecido em parte e, nessa extensão, provido (REsp n. 2.174.187/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 24/11/2025, DJEN de 27/11/2025.)

Responsabilidade pelo saldo residual

Nos contratos de financiamento celebrados no âmbito do Sistema Financeiro de Habitação (SFH) sem cláusula de garantia de cobertura pelo Fundo de Compensação de Variações Salariais (FCVS), hipótese dos autos (segundo as razões recursais), o saldo devedor residual deverá ser suportado pelo mutuário. A decisão é da Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça (STJ) em julgamento de recurso repetitivo. Veja-se:

RECURSO ESPECIAL. SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO. SALDO RESIDUAL. AUSÊNCIA DE COBERTURA PELO FCVS. RESPONSABILIDADE DO MUTUÁRIO. REPETITIVO. RITO DO ARTIGO 543-C DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL E RESOLUÇÃO Nº 8/2008/STJ.

1. Nos contratos de financiamento celebrados no âmbito do SFH, sem cláusula de garantia de cobertura do FCVS, o saldo devedor residual deverá ser suportado pelo mutuário.

2. Recurso especial parcialmente conhecido e provido. Acórdão submetido ao regime do art. 543-C do CPC e da Resolução nº 8/2008 do STJ.

(REsp N. 1.447.108 - CE(2014/0078094-8) RELATOR : MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, julgado em 22-10-2014)

Capitalização de juros e SACRE

Em relação a esses pontos, também o Tribunal de origem não divergiu do entendimento desta Corte, a qual já decidiu que a utilização da Tabela Price, assim como o Sistema de Amortização Crescente - SACRE, para o cálculo das prestações da casa própria, não é proibida pela Lei de Usura (Decreto 22.626/33) e não enseja, por si só, a incidência de juros sobre juros. Confirmam-se:

RECURSO ESPECIAL. SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO - SFH. CASA PRÓPRIA. CONTRATO DE MÚTUO. APLICABILIDADE DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR - CDC AOS CONTRATOS DO SFH. POSSIBILIDADE DE USO DA TR COMO FATOR DE ATUALIZAÇÃO DO SALDO DEVEDOR.

Segundo o STF, é legítima a incidência da TR, uma vez que não excluiu a taxa referencial do universo jurídico, explicitando apenas a impossibilidade de sua incidência em substituição a outros índices estipulados em contratos firmados anteriormente à Lei nº 8.177/91.

Não configura capitalização dos juros a utilização do sistema de amortização introduzido pela Tabela Price nos contratos de financiamento habitacional, que prevê a dedução mensal de parcela de amortização e juros, a partir do fracionamento mensal da taxa convencionada, desde que observados os limites legais, conforme autorizam as Leis n. 4.380/64 e n. 8.692/93, que definem a atualização dos encargos mensais e dos saldos devedores dos contratos vinculados ao SFH.

Segundo a orientação desta Corte, há relação de consumo entre o agente financeiro do SFH, que concede empréstimo para aquisição de casa própria, e o mutuário, razão pela qual aplica-se o Código de Defesa do Consumidor. Recurso especial parcialmente provido, para consignar que se aplica o Código de Defesa do Consumidor nos contratos de financiamento para aquisição de casa própria firmados sob as regras do SFH.

(REsp 587.639/SC, Rel. Ministro FRANCIULLI NETTO, SEGUNDA TURMA, julgado em 22/06/2004, DJ 18/10/2004, p. 238)

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO. CAPITALIZAÇÃO PELA SIMPLES APLICAÇÃO DO MÉTODO DE AMORTIZAÇÃO SACRE. INEXISTÊNCIA. CERCEAMENTO DE DEFESA NÃO DEMONSTRADO. DECISÃO MANTIDA PELOS PRÓPRIOS FUNDAMENTOS. AGRAVO NÃO PROVIDO.

1. O sistema de amortização SACRE, por si só, não gera indevida capitalização, salvo quando prestações vencidas, não pagas, são incorporadas ao saldo devedor, para nova incidência de juros, o que não foi alegado pelo recorrente e foi afastado pelo juízo de primeiro grau mediante análise das planilhas de evolução do financiamento.

2. O Superior Tribunal de Justiça entende que não configura cerceamento de defesa o julgamento da causa, sem a produção de prova pericial, quando o Tribunal de origem entender substancialmente instruído o feito, declarando a existência de provas suficientes para seu convencimento.

3. O cerceamento de defesa fica afastado, ainda, quando os temas apontados dispensam a perícia técnica, considerando a fundamentação acolhida pelo julgado.

4. Agravo regimental a que se nega provimento.

(AgRg no AREsp 570.155/RS, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 03/02/2015, DJe 23/02/2015)

No mesmo sentido: REsp 755.340/MG, Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, SEGUNDA TURMA, julgado em 11.10.2005, DJ 20.2.2006, p. 309 e AgRg no Ag 1.411.490/SC, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 6.9.2012, DJe 13.9.2012.

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO. NOVAÇÃO CONTRATUAL. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA Nº 282/STF. TR. POSSIBILIDADE. SÚMULA Nº 454/STJ. CAPITALIZAÇÃO DE JUROS. SACRE. SÚMULA Nº 7/STJ. AMORTIZAÇÃO. SÚMULA Nº 450/STJ.

1. Ausente o prequestionamento, até mesmo de modo implícito, de dispositivos apontados como violados no recurso especial, incide o disposto na Súmula nº 282/STF.

2. Esta Corte Superior firmou entendimento de que é possível a utilização da Taxa Referencial- TR na atualização do saldo devedor de contrato vinculado ao Sistema Financeiro de Habitação, ainda que firmado anteriormente ao advento da Lei nº 8.177/91, desde que pactuado o mesmo índice aplicável à caderneta de poupança. Súmula nº 454/STJ.

3. Não compete ao STJ verificar a existência de capitalização de juros com a utilização do Sistema SACRE, por força das Súmulas nºs 5 e 7/STJ. Precedente.

4. O sistema de prévio reajuste e posterior amortização do saldo devedor dos contratos de financiamento imobiliário firmados no âmbito do SFH não fere o equilíbrio contratual e está de acordo com a legislação em vigor. Inteligência da Súmula nº 450/STJ.

5. Agravo regimental não provido.

(AgRg no AREsp n. 749.560/RJ, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 3/12/2015, DJe de 14/12/2015.)

Ademais, não foi identificada a ocorrência de incorporação de prestações vencidas, não pagas, ao saldo devedor, para nova incidência de juros, hipótese afastada pelo juízo recursal mediante análise das planilhas de evolução do financiamento.

Sistema de amortização

A jurisprudência desta Corte Superior é assente no sentido de que, nos contratos vinculados ao Sistema Financeiro de Habitação, a atualização do saldo devedor antecede sua amortização pelo pagamento da prestação, nos termos da Súmula n. 450 do STJ:

Nos contratos vinculados ao SFH, a atualização do saldo devedor antecede sua amortização pelo pagamento da prestação

Nesse sentido, cito:

4. Nos contratos vinculados ao SFH, a atualização do saldo devedor antecede sua amortização pelo pagamento da prestação, a teor da Súmula 450 do STJ.

[...]

7. Agravo regimental desprovido.

(AgRg nos EDcl no REsp n. 1.140.124/RS, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 25/4/2017, DJe de 3/5/2017.)

3. O sistema de prévio reajuste e posterior amortização do saldo devedor dos contratos de financiamento imobiliário firmados no âmbito do SFH não fere o equilíbrio contratual e está de acordo com a legislação em vigor. Súmula nº 450/STJ.

[...]

7. Agravo regimental não provido.

(AgRg no REsp n. 1.226.126/PR, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 4/9/2014, DJe de 11/9/2014.)

Correto o Tribunal de origem, nesse ponto.

Taxas de administração e Seguro Habitacional

Quanto ao tema, o Acórdão decidiu que “Também os valores cobrados a título de taxa de administração e de risco de crédito, que estão descritos no instrumento contratual (cláusula C.10 —fl. 66) e foram livremente pactuados, têm amparo na lei, tendo em vista que estão claramente previstos na Lei nº 8.036/90, bem como na Resolução 289/98 do Conselho Curador do FGTS, compatível com o contrato em exame cuja origem dos recursos emprestados provém do FGTS.”

Tal posicionamento está de acordo com o entendimento deste Tribunal, que segue no sentido de que a previsão de sua cobrança em contrato encontra fundamento na legislação e, uma vez informada ao consumidor, não há falar em abusividade de sua cobrança.

A propósito, cito:

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. SISTEMA FINANCEIRO HABITACIONAL. COBRANÇA DE TAXAS DE ADMINISTRAÇÃO E DE RISCO DE DE CRÉDITO. FINANCIAMENTOS CONTRAÍDOS JUNTO À CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. RECURSOS DO FUNDO DE GARANTIA DO TEMPO DE SERVIÇO. CONSELHO CURADOR. ATRIBUIÇÃO DE COMPETÊNCIA PREVISTA EM LEI. ABUSIVIDADE. NÃO OCORRÊNCIA. INFORMAÇÃO AO CONSUMIDOR E FUNDAMENTO EM LEI.

[...]

7. A previsão em contrato da taxa de administração e da taxa de risco de crédito encontra fundamento em lei e, uma vez informada ao consumidor, não há se falar em abusividade a ser reparada judicialmente.

8. Recurso especial conhecido e não provido.

(REsp n. 1.568.368/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 11/12/2018, DJe de 13/12/2018.)

Do mesmo modo, considera-se regular a cobrança do seguro habitacional.

Confira-se:

RECURSO ESPECIAL REPETITIVO. SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO. TAXA REFERENCIAL (TR). LEGALIDADE. SEGURO HABITACIONAL. CONTRATAÇÃO OBRIGATÓRIA COM O AGENTE FINANCEIRO OU POR SEGURADORA POR ELE INDICADA. VENDA CASADA CONFIGURADA.

1. Para os efeitos do art. 543-C do CPC: 1.1. No âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, a partir da Lei 8.177/91, é permitida a utilização da Taxa Referencial (TR) como índice de correção monetária do saldo devedor. Ainda que o contrato tenha sido firmado antes da Lei n.º 8.177/91, também é cabível a aplicação da TR, desde que haja previsão contratual de correção monetária pela taxa básica de remuneração dos depósitos em poupança, sem nenhum outro índice específico.

1.2. É necessária a contratação do seguro habitacional, no âmbito do SFH. Contudo, não há obrigatoriedade de que o mutuário contrate o referido seguro diretamente com o agente financeiro, ou por seguradora indicada por este, exigência esta que configura "venda casada", vedada pelo art. 39, inciso I, do CDC.

2. Recurso especial parcialmente conhecido e, na extensão, provido.

(REsp 969.129/MG, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 9/12/2009, DJe 15/12/2009).

Procedimento de execução extrajudicial

No que se refere à controvérsia envolvendo à nulidade da venda do imóvel, extraído do acórdão recorrido que o devedor teria sido intimado por edital, conforme a seguinte passagem (fl. 839):

A parte autora alega que não teriam sido enviados os avisos de notificação, o que não se confirma pelos documentos anexados. Neles consta que a mutuária original não mais residia no imóvel, sendo que os moradores atuais não puderam informar o seu paradeiro, o que foi certificado pelo oficial do cartório (fls. 202 e 209). Tal se confirma da própria procuração juntada à fl. 63, onde consta que a mutuária original reside em Minas Gerais. Ora, se o devedor encontra-se em lugar incerto e não sabido, não há irregularidade na notificação por editais.

Noutro eito, a própria propositura da demanda em 09/06/2005, reclamando, em antecipação de tutela, a sustação do primeiro leilão marcado para 24/06/2005, demonstra que a mutuária tinha ciência inequívoca de que se iniciara o procedimento de execução.

Não há como afastar essas conclusões em recurso especial, consoante dispõe a Súmula 7 do STJ.

Ressalte-se que é necessária a intimação pessoal do devedor acerca da data da realização do leilão extrajudicial, mas também é válida a notificação por edital quando esgotados os meios para a notificação pessoal. A esse respeito, confirmam-se:

RECURSO ESPECIAL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL. EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL. LEILÃO. INTIMAÇÃO DO DEVEDOR POR EDITAL. POSSIBILIDADE. REEXAME DE PROVAS. INVIABILIDADE. SÚMULA N. 7/STJ. PRECEDENTES.

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. 9.514/97, 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. A revisão do entendimento adotado pelo Tribunal de origem, a fim de averiguar se as diligências para a intimação extrajudicial do devedor fiduciário teriam sido efetivamente esgotadas, implicaria reexame de matéria fática, o que é vedado em recurso especial, conforme a Súmula n. 7 do STJ.

Recurso especial não conhecido.

(REsp n. 2.171.836/MA, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 20/10/2025, DJEN de 23/10/2025.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. IMPUGNAÇÃO DA DECISÃO DE ADMISSIBILIDADE. NOVA ANÁLISE. OFENSA AOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC. NÃO VERIFICAÇÃO. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. AVALIAÇÃO. IMÓVEIS. REEXAME DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E DO ACERVO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. INCIDÊNCIA. CERCEAMENTO DE DEFESA. NÃO OCORRÊNCIA. REEXAME DO ACERVO FÁTICO-PROBATÓRIO. SÚMULA N. 7 DO STJ. LEI N. 9.514/1997. NOTIFICAÇÃO POR EDITAL. VALIDADE. REEXAME DO ACERVO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. SÚMULA N. 7 DO STJ. SÚMULA N. 83 DO STJ. INCIDÊNCIA. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Inexiste ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC quando o tribunal de origem aprecia, com clareza e objetividade e de forma motivada, as questões que delimitam a controvérsia, ainda que não acolha a tese da parte insurgente.

2. Afastadas pelo tribunal de origem, com base na análise do contrato com a instituição financeira e das provas, as pretensões de revisão de avaliação dos imóveis dados em garantia, a reanálise das questões pelo STJ é inviável por incidência das Súmulas n. 5 e 7.

3. O magistrado é o destinatário das provas, cabendo-lhe apreciar a necessidade de sua produção, sendo soberano para formar seu convencimento e decidir fundamentadamente, em atenção ao princípio da persuasão racional.

4. Não caracteriza cerceamento de defesa o julgamento antecipado da lide sem a produção das provas requeridas pela parte consideradas desnecessárias pelo juízo, desde que devidamente fundamentado.

5. É válida a notificação por edital do devedor no procedimento de execução extrajudicial de alienação fiduciária, nos termos do art. 26, §§ 3º-A e 4º, da Lei n. 9.514/1997, quando esgotados os meios para a notificação pessoal.
6. Incide a Súmula n. 7 do STJ se o acolhimento da tese defendida no recurso especial reclamar a análise dos elementos probatórios produzidos ao longo da demanda.
7. Não se conhece de recurso especial quando o acórdão recorrido encontra-se em consonância com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça (Súmula n. 83 do STJ).
8. Agravo interno desprovido.
(AgInt no AREsp n. 2.619.522/SP, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 23/9/2024, DJe de 25/9/2024.)

Também improcede o argumento de que somente o agente fiduciário pode conduzir a realização da execução extrajudicial. Os termos do Decreto-Lei n. 70/66 não impõem essa restrição e a restrição profissional imposta ao leiloeiro público pelo Decreto Federal 21.981/32 diz respeito apenas ao procedimento de execução judicial.

Em face do exposto, nego provimento ao recurso especial.

Nos termos do art. 85, § 11, do CPC, majoro em 10% (dez por cento) a quantia já arbitrada a título de honorários em favor da parte recorrida, observados os limites estabelecidos nos §§ 2º e 3º do mesmo artigo, ônus suspensos no caso de beneficiário da justiça gratuita.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

REsp 2.150.214 / RJ
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2024/0212804-7

Número de Origem:

00119177120054025101 119177120054025101 20055101011912 200551010119172

Sessão Virtual de 24/03/2026 a 30/03/2026

Relator

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. MARIA SOARES CAMELO CORDIOLI

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : MARIA NAZARE DE MIRANDA

ADVOGADO : HERBERTH MEDEIROS SAMPAIO - RJ101253

RECORRIDO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

ADVOGADOS : GERSON DE CARVALHO FRAGOZO - RJ106445

JACKSON WILLIAM DE LIMA - PR060295

INTERES. : EMPRESA GESTORA DE ATIVOS S.A. - EMGEA

ADVOGADOS : ADRIANA BARBOSA FELIX - DF032396

DAYANNE ALVES SANTANA - DF036906

ISABELLA XAVIER REIS - DF039753

DIEGO ROBERTO PINHEIRO FERREIRA - RJ197835

LEANDRO ALBERTO RAMOS - DF067235

BRUNA ROBERTA MACEDO CECILIO - DF043704

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - SISTEMA
FINANCEIRO DA HABITAÇÃO - SUSTAÇÃO/ALTERAÇÃO DE LEILÃO

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 24/03/2026 a 30/03/2026, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso mas lhe negou provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 30 de março de 2026