



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2696788 - RJ(2024/0261549-0)

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
AGRAVANTE : RONALD FERNANDO DE CARVALHO BOTELHO JUNIOR
ADVOGADA : LORENA CHIROL MACHADO COSTA - RJ201655
AGRAVADO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADOS : BRUNO VAZ DE CARVALHO - RJ097626
ROGEL CARMAN GOMES BARBOSA - RJ124883

EMENTA

DIREITO PRIVADO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. REVISÃO CONTRATUAL EM MÚTUO COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA; TAXA DE OCUPAÇÃO E TERMO FINAL DE ATUALIZAÇÃO DO DÉBITO; BOA-FÉ OBJETIVA. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial contra decisão que inadmitiu o especial pelos óbices de ausência de prequestionamento e incidência das Súmulas n. 211 do STJ, n. 282 do STF, n. 356 do STF e n. 7 do STJ;
2. A controvérsia diz respeito a ação de revisão contratual em financiamento imobiliário com alienação fiduciária, envolvendo alegações sobre boa-fé objetiva, taxa de ocupação e termo final de atualização do débito;
3. A sentença julgou improcedentes os pedidos, determinando a apresentação do valor atualizado do débito para pagamento com o depósito judicial, com entrega do excedente ao autor;
4. A Corte de origem manteve a sentença e negou provimento à apelação, majorando honorários em 1%.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há três questões em discussão: (i) saber se houve violação da boa-fé objetiva e dos deveres anexos, com aplicação do *duty to mitigate the loss*; (ii) saber se a taxa de ocupação prevista no art. 37-A da Lei n. 9.514/1997 é indevida, inclusive quanto à base de cálculo e à imissão na posse; e (iii) saber se o termo final de atualização do débito deve ser fixado na data do aceite do acordo pela credora, e não na data do depósito judicial.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. O reexame da conduta das partes e da inadimplência para aferir violação à boa-fé objetiva demandaria revolvimento do acervo fático-probatório, o que é vedado pela Súmula n. 7 do STJ.

7. O acórdão recorrido está em consonância com a jurisprudência do STJ, em relação à insurgência quanto à taxa de ocupação, aplicando-se a Súmula n. 83 do STJ.

8. A pretensão de alterar o termo final de atualização do débito para a data do aceite do acordo, em substituição à data do depósito judicial, implica reexame de provas e apresenta deficiência de fundamentação, incidindo as Súmulas n. 7 do STJ e n. 284 do STF.

IV. DISPOSITIVO E TESE

9. Agravo em recurso especial desprovido.

Tese de julgamento: “1. A Súmula n. 7 do STJ obsta o reexame de fatos e provas quanto à alegada violação à boa-fé objetiva. 2. Inadmissível recurso especial quando o entendimento adotado pelo tribunal de origem encontra-se em harmonia com a jurisprudência do STJ (Súmula n. 83 do STJ). 3. Incidem as Súmulas n. 7 do STJ e n. 284 do STF quanto à pretensão de alterar o termo final de atualização do débito para a data do aceite do acordo.”

Dispositivos relevantes citados: CC, art. 422; Lei n. 9.514/1997, art. 37-A; CPC, art. 524.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmula n. 7; STF, Súmulas n. 282, 284.

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 03/03/2026 a 09/03/2026, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Não participou do julgamento o Sr. Ministro Antonio Carlos Ferreira.

Brasília, 10 de março de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2696788 - RJ(2024/0261549-0)

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
AGRAVANTE : RONALD FERNANDO DE CARVALHO BOTELHO JUNIOR
ADVOGADA : LORENA CHIROL MACHADO COSTA - RJ201655
AGRAVADO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADOS : BRUNO VAZ DE CARVALHO - RJ097626
ROGEL CARMAN GOMES BARBOSA - RJ124883

EMENTA

DIREITO PRIVADO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. REVISÃO CONTRATUAL EM MÚTUO COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA; TAXA DE OCUPAÇÃO E TERMO FINAL DE ATUALIZAÇÃO DO DÉBITO; BOA-FÉ OBJETIVA. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial contra decisão que inadmitiu o especial pelos óbices de ausência de prequestionamento e incidência das Súmulas n. 211 do STJ, n. 282 do STF, n. 356 do STF e n. 7 do STJ;
2. A controvérsia diz respeito a ação de revisão contratual em financiamento imobiliário com alienação fiduciária, envolvendo alegações sobre boa-fé objetiva, taxa de ocupação e termo final de atualização do débito;
3. A sentença julgou improcedentes os pedidos, determinando a apresentação do valor atualizado do débito para pagamento com o depósito judicial, com entrega do excedente ao autor;
4. A Corte de origem manteve a sentença e negou provimento à apelação, majorando honorários em 1%.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há três questões em discussão: (i) saber se houve violação da boa-fé objetiva e dos deveres anexos, com aplicação do *duty to mitigate the loss*; (ii) saber se a taxa de ocupação prevista no art. 37-A da Lei n. 9.514/1997 é indevida, inclusive quanto à base de cálculo e à imissão na posse; e (iii) saber se o termo final de atualização do débito deve ser fixado na data do aceite do acordo pela credora, e não na data do depósito judicial.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. O reexame da conduta das partes e da inadimplência para aferir violação à boa-fé objetiva demandaria revolvimento do acervo fático-probatório, o que é vedado pela Súmula n. 7 do STJ.

7. O acórdão recorrido está em consonância com a jurisprudência do STJ, em relação à insurgência quanto à taxa de ocupação, aplicando-se a Súmula n. 83 do STJ.

8. A pretensão de alterar o termo final de atualização do débito para a data do aceite do acordo, em substituição à data do depósito judicial, implica reexame de provas e apresenta deficiência de fundamentação, incidindo as Súmulas n. 7 do STJ e n. 284 do STF.

IV. DISPOSITIVO E TESE

9. Agravo em recurso especial desprovido.

Tese de julgamento: “1. A Súmula n. 7 do STJ obsta o reexame de fatos e provas quanto à alegada violação à boa-fé objetiva. 2. Inadmissível recurso especial quando o entendimento adotado pelo tribunal de origem encontra-se em harmonia com a jurisprudência do STJ (Súmula n. 83 do STJ). 3. Incidem as Súmulas n. 7 do STJ e n. 284 do STF quanto à pretensão de alterar o termo final de atualização do débito para a data do aceite do acordo.”

Dispositivos relevantes citados: CC, art. 422; Lei n. 9.514/1997, art. 37-A; CPC, art. 524.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmula n. 7; STF, Súmulas n. 282, 284.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por RONALD FERNANDO DE CARVALHO BOTELHO JUNIOR contra a decisão que inadmitiu o recurso especial, pela ausência de prequestionamento das matérias suscitadas, pela incidência das Súmulas n. 211 do STJ, n. 282 do STF e n. 356 do STF, e pelo óbice do reexame do conjunto fático-probatório (Súmula n. 7 do STJ) (fl. 510).

Alega a parte agravante que os pressupostos de admissibilidade do recurso especial foram atendidos.

O recurso especial foi interposto com fundamento no art. 105, III, a, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal Regional Federal da 2ª Região em apelação cível, nos autos de ação de revisão contratual (fls. 425-429).

O julgado foi assim ementado (fls. 428-429):

APELAÇÃO CÍVEL. CONTRATO DE MÚTUO DE DINHEIRO COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL EM GARANTIA. SUBSTITUIÇÃO DA GARANTIA POR

DEPÓSITO JUDICIAL. VALOR DA DÍVIDA. RECURSO DESPROVIDO.

1. Apelação cível interposta em face de sentença que julgou improcedente o pedido da ação que objetiva a revisão contratual, determinando à CEF apresentar o valor atualizado do débito para que o pagamento seja efetuado com o valor depositado judicialmente e o excedente entregue ao autor, ante a substituição da garantia deferida pelo Juízo de primeiro grau. O apelo do autor discute o valor do débito apresentado pela CEF em R\$ 285.281,17, discordando da inclusão de juros, correção monetária, multa e taxa de ocupação, bem como da ausência de abatimento proporcional das parcelas futuras, além da data limite de atualização da dívida.
2. A sentença entendeu, com acerto, pela inexistência de cláusulas abusivas no contrato firmado entre as partes, considerando que “alterações salariais, perda de emprego, dificuldades financeiras, separação conjugal e demais situações nesse sentido, são passíveis de ocorrer durante um financiamento longo, principalmente como no presente caso, (...) um financiamento pactuado em 180 meses (15 anos)”, ficando o mutuário “sujeito a arcar com as obrigações do contrato quando da ocorrência desse tipo de situação”. Salientou que, na busca de uma revisão contratual, o autor apenas relatou problemas de saúde, redução da renda e dificuldades financeiras de arcar com as prestações do financiamento do imóvel, situações que não autorizam a pretendida revisão contratual.
3. No decorrer do processo, foi deferida a substituição da garantia dada (alienação fiduciária) ao pagamento da dívida decorrente do empréstimo e cumprimento das obrigações correlatas ao contrato de mútuo por depósito judicial do produto da venda do imóvel. Com a comprovação do depósito judicial, efetuado em 17/02/2020, foi oficiado o Cartório de Imóveis, que informou o cancelamento da alienação e da consolidação de propriedade.
4. Quanto à inclusão de juros, correção monetária e multa, tais encargos de mora decorrem de expressa previsão contratual quando há inadimplência, conforme cláusula vigésima quarta, parágrafo primeiro. Não há como serem afastados tais encargos ante a inadimplência confessada pelo próprio autor desde o início do contrato, já que pagou somente três prestações de um contrato firmado em 31/07/2014 para pagamento em 180 meses.
5. In casu, a CEF era a credora fiduciária e a inadimplência do contrato não lhe pode ser imputada. O valor do débito cresceu ante a inadimplência antiga do contrato por conduta do autor, descabendo imputar à credora fiduciária a culpa pelo valor da dívida considerado exorbitante pelo devedor. Era responsabilidade do autor efetuar o pagamento das prestações. Com a inadimplência, ficou sujeito aos encargos de mora do contrato, destacando-se que não houve ajuizamento de ação de consignação em pagamento para evitar os efeitos da mora.
6. Quanto à alegada demora da CEF em anuir com a alienação do bem por terceiro para possibilitar a substituição da garantia, ressalte-se que o acordo só é possível mediante aceitação de ambas as partes e não pode ser imposto a nenhuma delas. Ao contrário do alegado pelo apelante, em audiência de conciliação realizada em 24/04/2019, foi deferido o prazo de 30 dias para que as partes estabelecessem um diálogo quanto aos valores e forma de pagamento, sem concretização de um acordo. A CEF se manifestou nos autos sempre que instada pelo Juízo e não havia concordado em conciliar inicialmente, direito seu, tendo, após mediação do Juízo de primeiro grau, aceitado a substituição da garantia pela depósito judicial. A demora, portanto, decorreu das tentativas de se obter a conciliação, não havendo que se falar em violação à boa-fé, como defendido pelo apelante.
7. Ficou claro nos autos que o autor pretendia “congelar” a dívida, em razão dos problemas

narrados por ele, o que não é possível, descabendo a teoria da imprevisão no caso concreto, como já assinalado, ante a inexistência de fatos imprevisíveis.

8. No que concerne à inclusão de honorários advocatícios no valor da dívida, verifica-se que não houve tal inclusão, nem no valor indicado com a contestação, tampouco no valor informado no cálculo apresentado posteriormente.

9. Em relação à alegação de abatimento das parcelas futuras, rejeita-se a tese do apelante. Não se trata de pagamento antecipado da dívida, e sim de vencimento antecipado da dívida por inadimplência (cláusula vigésima terceira), situações diversas. Houve legítima consolidação da propriedade por inadimplência, que, posteriormente, só foi cancelada em razão da substituição da garantia da alienação fiduciária pelo depósito judicial, como deferido pelo Juízo de primeiro grau. Destaque-se que a tutela de urgência não foi deferida, não havendo, assim, impedimento para que a consolidação da propriedade tivesse se realizado.

10. Quanto ao termo final para atualização do débito, a dívida deve ser atualizada até a data efetiva do depósito judicial, que ocorreu em 17/02/2020, como salientado na sentença. Não tem amparo a tese de que a atualização da dívida deveria se dar até a data da audiência realizada em 24/09/2019. Não houve acordo em audiência, apenas foi dado prazo para que as partes conversassem sobre valores e forma de pagamento e informassem ao Juízo o “resultado das tratativas”, no caso de haver a conciliação. A CEF foi clara pela negativa do acordo quando defendeu o indeferimento da tutela de urgência requerida após a audiência. Somente após mediação do Juízo de primeiro grau, a CEF anuiu com a substituição da garantia. Assim, o termo final de atualização do débito só pode ser a data do depósito judicial, quando se efetivamente garantiu o credor.

11. No que concerne à tese de não se aplicar as regras do SFH no contrato firmado, deve ser esclarecido que o contrato firmado não está vinculado ao SFH, e sim ao SFI (Sistema de Financiamento Imobiliário), pela garantia de alienação fiduciária de imóvel de propriedade do mutuário dado em garantia da dívida contraída no contrato de mútuo de dinheiro, que atrai a aplicação da Lei nº 9.514/1997.

12. A taxa de ocupação decorre de previsão legal, após a consolidação da propriedade em favor da credora fiduciária, nos termos do art. 37-A da Lei nº 9.514/1997. Não há que se falar em valor similar a de um aluguel, como defendido no apelo, já que deve ser observada a lei. Na hipótese, a taxa de ocupação é devida desde a data de consolidação da propriedade até a data do efetivo depósito judicial, 17/02/2020, quando houve a substituição da garantia. Se não houvesse a substituição da garantia pelo depósito judicial, o termo final seria a data de imissão na posse do imóvel. Contudo, foi cancelada a garantia com o depósito judicial, ante a substituição deferida pelo Juízo de primeiro grau.

13. Apelo conhecido e desprovido.

Nas razões do recurso especial, a parte aponta:

a) 422, do Código Civil, porque o acórdão teria violado a boa-fé objetiva e os deveres anexos, impondo penalização à credora por sua inércia, à luz do duty to mitigate the loss;

b) 37-A, da Lei n. 9.514/1997, pois a taxa de ocupação seria indevida na espécie, sem cumprimento do devido processo, sem imissão na posse e com base de cálculo equivocada;

c) 524, do Código de Processo Civil, porquanto seria necessária a fixação da baliza temporal para os cálculos, limitada à data do aceite do acordo pela CEF;

Requer o provimento do recurso para que se reconheça a violação aos dispositivos indicados, com a anulação do acórdão, aplicação da penalidade de exclusão de um ano de ressarcimento, declaração de indevida a taxa de ocupação ou revisão do seu valor, fixação das balizas do cálculo e inversão ou repartição proporcional dos ônus sucumbenciais (fls. 438-458).

É o relatório.

VOTO

A controvérsia diz respeito a ação de revisão contratual em que a parte autora pleiteou a declaração de nulidade de cláusulas abusivas, o afastamento das regras do SFH, congelamento do débito, inversão do ônus da prova e, no mérito, readequação contratual à hipervulnerabilidade alegada.

Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou improcedentes os pedidos e determinou que a CEF apresentasse o valor atualizado do débito para pagamento com o depósito judicial, entregando-se o excedente ao autor.

A Corte de origem manteve a sentença, conheceu da apelação e negou-lhe provimento, majorando honorários em 1% (fls. 428-429).

I - Art. 422, do Código Civil

No recurso especial a parte recorrente alega que a recorrida violou a boa-fé objetiva e o dever de mitigar o próprio prejuízo ao manter-se inerte por longo período sem promover a execução da dívida.

O Tribunal de origem analisando o acervo probatório dos autos concluiu que a demora não pode ser imputada à credora, mas sim às tentativas de conciliação e à inadimplência do autor, não havendo violação à boa-fé. Confirma-se o seguinte trecho do acórdão recorrido (fls. 426):

"A tese de que a CEF demorou para consolidar a propriedade não socorre o apelante. Repita-se, a CEF era a credora fiduciária e a inadimplência do contrato não lhe pode ser imputada. O valor do débito cresceu ante a inadimplência antiga do contrato por conduta do autor, descabendo imputar à credora fiduciária a culpa pelo valor da dívida considerado exorbitante pelo devedor. Era responsabilidade do autor efetuar o pagamento das prestações. Com a inadimplência, ficou sujeito aos encargos de mora do contrato e, como já assinalado, não houve ajuizamento de ação de consignação em pagamento para evitar os efeitos da mora.

Quanto à alegada demora da CEF em anuir com a alienação do bem por terceiro para possibilitar a substituição da garantia, melhor sorte não tem o apelante.

O acordo só é possível mediante aceitação de ambas as partes e não pode ser imposto a nenhuma delas.

Ao contrário do alegado pelo apelante, observa-se que o autor informou ao Juízo de primeiro grau, em 20/03/2019, que havia conseguido um comprador para o imóvel (evento 10). A audiência de conciliação foi realizada em 24/04/2019 (evento 21), tendo sido deferido o prazo de 30 dias para que as partes estabelecessem um diálogo quanto aos valores e forma de pagamento, sem concretização de um acordo.

Contudo, como já salientado, no decorrer do processo, foi deferida a substituição da garantia dada (alienação fiduciária) pelo depósito judicial do produto da venda do imóvel, conforme decisão contida no evento 60 de 15/01/2020 e anuência da CEF, nos termos da petição protocolada em 23/09/2019 (evento 56) em resposta ao despacho proferido em 12/09/2019 (evento 52).

Houve anteriormente discussão sobre valores, tendo a CEF apresentado o demonstrativo atualizado da dívida em 22/08/2019 no montante de R\$ 285.281,17 (evento 44) e o autor impugnado a inclusão da quantia referente à taxa de ocupação (evento 48).

Do narrado, o que se vê é que a CEF se manifestou nos autos sempre que instada pelo Juízo e não havia concordado em conciliar inicialmente (evento 28), direito seu, tendo, após mediação do Juízo de primeiro grau, aceitado a substituição da garantia pela depósito judicial.

A demora, portanto, decorreu das tentativas de se obter a conciliação, não havendo que se falar em violação à boa-fé, como defendido pelo apelante.

Como visto, o Tribunal *a quo* analisou a controvérsia fundamentando-se na conduta das partes durante o processo e na origem da inadimplência. Rever tal entendimento demandaria o reexame de provas, o que é incabível em recurso especial ante o óbice da Súmula n. 7 do STJ

II - Art. 37-A, da Lei n. 9.514/1997

O acórdão recorrido expressamente aplicou o art. 37-A, reconhecendo a incidência da taxa de ocupação desde a consolidação da propriedade até o depósito judicial, afastando a vinculação ao SFH e rechaçando a equiparação a aluguel. Confira-se (fls. 427):

No que concerne à tese de não se aplicar as regras do SFH no contrato firmado, deve ser esclarecido que o contrato firmado não está vinculado ao SFH, e sim ao SI (Sistema de Financiamento Imobiliário) pela garantia de alienação fiduciária, que atrai a aplicação da Lei nº 9.514/1997. A referida lei dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências. E trata da notificação para purga da mora e da consolidação da propriedade nos casos de inadimplência, dentre outros pontos. Portanto, repita-se, aplica-se a Lei nº 9.514/1997 à hipótese dos autos em razão da alienação fiduciária de imóvel de propriedade do mutuário dado em garantia da dívida contraída no contrato de mútuo de dinheiro (evento 1 – CONTR13 – fl. 5). Por fim, o apelante também impugna a inclusão da taxa de ocupação no valor da dívida. Igualmente sem razão o apelante. Ao contrário do alegado pelo apelante, a taxa de ocupação decorre de previsão legal, após a consolidação da propriedade em favor da credora fiduciária, nos termos do art. 37-A da Lei nº 9.514/1997. Confira-se o teor do mencionado dispositivo: "Art. 37-A. O devedor fiduciante pagará ao credor fiduciário, ou a quem vier a sucedê-lo, a título de taxa de ocupação do imóvel, por mês ou fração, valor correspondente a 1% (um por cento) do valor a que se refere o inciso VI ou o parágrafo único do art. 24 desta Lei, computado e exigível desde a data da consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do credor fiduciante até a data em que este, ou seus sucessores, vier a ser imitado na posse do imóvel. (Redação dada pela Lei nº 13.465, de 2017)" Não há que se falar em valor similar a de um aluguel, como defendido no apelo, já que deve ser observada a lei. Na hipótese, a taxa de ocupação é devida desde a data de consolidação da propriedade até a data do efetivo depósito judicial, 17/02/2020 (eventos 66 e 71), quando houve a substituição da garantia. Se não houvesse a substituição da garantia pelo depósito judicial, o termo final seria a data de imissão na posse do imóvel.

Contudo, foi cancelada a garantia com o depósito judicial, ante a substituição deferida pelo Juízo de primeiro grau. Destaque-se que, no cálculo apresentado na contestação, de 14/11/2018 (evento 6 - ANEXO2), não constava a taxa de ocupação porque ainda não havia sido consolidada a propriedade, esta ocorrida em 21/12/2018 (evento 44). No referido evento 44, constou o valor da dívida atualizado até 22/08/2019. Não se verifica, portanto, irregularidade na inclusão da taxa de ocupação no valor da dívida do mutuário.

Como visto acima, a Corte de origem, soberana na análise do arcabouço fático-probatório dos autos, aplicou a literalidade do art. 37-A da Lei n. 9.514/1997.

Nesse ponto, ressalte-se que a jurisprudência desta Corte consolidou-se no sentido de que "*A mens legis*, ao determinar e disciplinar a fixação da taxa de ocupação, tem por objetivo compensar o novo proprietário em razão do tempo em que se vê privado da posse do bem adquirido, cabendo ao antigo devedor fiduciante, sob pena de evidente enriquecimento sem causa, desembolsar o valor correspondente ao período no qual, mesmo sem título legítimo, ainda usufrui do imóvel" (REsp 1328656/GO, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, DJe 18/09/2012).

No mesmo sentido: REsp n. 1.622.102/SP, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 15/9/2016, DJe de 11/10/2016; REsp n. 1.965.703/PR, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 20/10/2025, DJEN de 23/10/2025.

Cabível, portanto, a incidência da Súmula n. 83 do STJ.

III - Art. 524, do Código de Processo Civil

No recurso especial a parte recorrente aponta violação ao art. 524, do CPC, pois o cálculo do débito deve ser limitado temporalmente à data do aceite do acordo pela instituição financeira, e não estendido até a data do depósito judicial.

O Tribunal de origem analisando o acervo probatório dos autos concluiu que a atualização deve incidir até a data do depósito judicial, momento em que houve a efetiva garantia do juízo. Confira-se (fls. 426-427):

Quanto ao termo final para atualização do débito, a sentença resolveu, com acerto, a questão. De fato, deve-se atualizar a dívida até a data efetiva do depósito judicial, que ocorreu em 17/02/2020 (eventos 66 e 71). A CEF concordou com a substituição da garantia em 23/09/2019 (evento 56), tendo o autor apresentado petição comprovando a quitação do IPTU que se encontrava em atraso em 21/10/2019 (evento 59), quando solicitou o prosseguimento da alienação particular do bem ao comprador Paulo Henrique Bragança Branco. Não tem amparo a tese de que a atualização da dívida deveria se dar até a data da audiência realizada em 24/09/2019. Não houve acordo em audiência, apenas foi dado prazo para que as partes conversassem sobre valores e forma de pagamento e informassem ao Juízo o "resultado das tratativas", no caso de haver a conciliação, por óbvio. A CEF foi clara pela negativa do acordo quando defendeu o indeferimento da tutela de urgência requerida após a audiência (evento 28). Somente após mediação do Juízo de primeiro grau, a CEF anuiu com a substituição da garantia. Assim, o termo final de atualização do débito só pode ser a data do depósito judicial, quando se efetivamente garantiu o credor.

Como visto, o Tribunal *a quo* analisou a controvérsia fundamentando-se no momento da efetiva garantia do crédito e no desenrolar das tratativas processuais. Rever tal entendimento, para modificar o termo final definido pela Corte de origem demandaria o reexame de provas, o que é incabível em recurso especial ante o óbice da Súmula n. 7 do STJ.

Ademais, o conteúdo jurídico do dispositivo apontado como violado (art. 524 do CPC) não tem alcance normativo para amparar a tese defendida no recurso especial, o que atrai a incidência da Súmula n. 284 do STF.

IV - Conclusão

Ante o exposto, **nego provimento ao agravo em recurso especial.**

Nos termos do § 11 do art. 85 do CPC, majoro, em 10% sobre o valor já arbitrado nas instâncias de origem, os honorários advocatícios em desfavor da parte ora recorrente, observados, se aplicáveis, os limites percentuais previstos no § 2º do referido artigo e ressalvada eventual concessão de gratuidade de justiça.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AREsp 2.696.788 / RJ
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2024/0261549-0

Número de Origem:

50012376720184025106

Sessão Virtual de 03/03/2026 a 09/03/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : RONALD FERNANDO DE CARVALHO BOTELHO JUNIOR

ADVOGADA : LORENA CHIROL MACHADO COSTA - RJ201655

AGRAVADO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

ADVOGADOS : BRUNO VAZ DE CARVALHO - RJ097626

ROGEL CARMAN GOMES BARBOSA - RJ124883

ASSUNTO : DIREITO DO CONSUMIDOR - CLÁUSULAS ABUSIVAS

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 03/03/2026 a 09/03/2026, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha. Não participou do julgamento o Sr. Ministro Antonio Carlos Ferreira.

Brasília, 09 de março de 2026

