



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2854980 - SP(2025/0046007-8)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE : **REGINALDO RODRIGUES DOS SANTOS**
AGRAVANTE : **CRISTINA FERREIRA DOS SANTOS**
ADVOGADOS : **MAUREEN HELEN DE JESUS - SP341320**
: **VAGNER MASCHIO PIONÓRIO - SP392189**
AGRAVADO : **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**
ADVOGADA : **ROBERTA PATRIARCA MAGALHAES - SP219114**

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL E DO CONSUMIDOR. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. REVISÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E ANULAÇÃO DE EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. ÓBICES DAS SÚMULAS N. 5, 7 E 83 DO STJ E 284 DO STF. REGULARIDADE DO PROCEDIMENTO E INEXISTÊNCIA DE ABUSIVIDADE. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto contra a decisão que inadmitiu o recurso especial com base na incidência das Súmulas n. 7 e 5 do STJ e 284 do STF, na impossibilidade de exame de violação do art. 5º, LV, da CF e na prejudicialidade do dissídio em razão da Súmula n. 7 do STJ.
2. A controvérsia envolve ação de procedimento comum com tutela de urgência por meio da qual a parte autora buscou suspender leilão de imóvel, revisar cláusulas do contrato de financiamento e anular a execução extrajudicial com consolidação da propriedade.
3. O Juízo de primeiro grau julgou improcedentes os pedidos, revogou a tutela provisória e fixou honorários em 10% sobre o valor atualizado da causa, com suspensão da exigibilidade pela gratuidade.
4. A Corte de origem reformou parcialmente a sentença para reconhecer o direito de purgar a mora até a assinatura do auto de arrematação, por se tratar de contrato anterior à Lei n. 13.465/2017, e manteve a regularidade da execução extrajudicial e a inexistência de abusividade contratual, fixando honorários de 5% para cada parte, vedada a compensação e observada a gratuidade.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há oito questões em discussão: (i) saber se houve cerceamento de defesa pelo indeferimento de prova pericial, com violação do art. 355, I, do CPC; (ii) saber se é cabível a inversão do ônus da prova à luz do art. 373 do CPC; (iii) saber se os arts. 6º, V e VIII, do CDC autorizam a modificação de cláusulas com prestações desproporcionais e a inversão do ônus da prova; (iv) saber se o art. 42 do CDC impõe repetição do indébito por cobranças indevidas; (v) saber se o art. 51 do CDC declara nulas cláusulas abusivas sobre capitalização de juros, tarifas e seguros; (vi) saber se o art. 421-A do CC permite revisão excepcional das cláusulas por intervenção mínima; (vii) saber se o art. 300 do CPC autoriza tutela de urgência para suspender atos expropriatórios por ausência de notificação regular; e (viii) saber se há divergência jurisprudencial apta ao conhecimento do recurso pela alínea *c*.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Quanto ao cerceamento de defesa e à inversão do ônus da prova, o acórdão consignou que o juiz é destinatário da prova, a matéria é predominantemente de direito e não houve demonstração de especificidade que justificasse perícia, incidindo na espécie as Súmulas n. 7 e 83 do STJ.

7. Em relação às teses fundadas nos arts. 6º, V e VIII, 42 e 51 do CDC, a decisão assentou que a incidência do CDC não acarreta nulidades automáticas e demanda demonstração concreta de abusividade e cobrança indevida, sendo vedados o reexame de provas e a interpretação de cláusulas pela via especial, nos termos, respectivamente, das Súmulas n. 7 e 5 do STJ.

8. Sobre os arts. 421-A do CC e 300 do CPC, o Tribunal aplicou os princípios da intervenção mínima e do ato jurídico perfeito, reconheceu a regularidade da notificação e da consolidação e reputou inviável rever requisitos de tutela de urgência por demandar reexame contratual e fático, à luz das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

9. O dissídio jurisprudencial foi rejeitado pela prejudicialidade decorrente dos óbices das Súmulas n. 5, 7 e 83 do STJ.

IV. DISPOSITIVO E TESE

10. Agravo em recurso especial desprovido.

Tese de julgamento: 1. As Súmulas n. 7 e 83 do STJ afastam a alegação de cerceamento de defesa pelo indeferimento de prova pericial e pretensão de inversão do ônus da prova. 2. As Súmulas n. 5 e 7 do STJ vedam revisão de cláusulas contratuais e o reexame de provas quanto à abusividade e repetição de indébito no CDC. 3. As Súmulas n. 5 e 7 impedem o reexame contratual e fático sobre tutela de urgência e regularidade do procedimento de execução extrajudicial. 4. Não se conhece do dissídio jurisprudencial por ausência de cotejo analítico e por prejudicialidade diante dos óbices das Súmulas n. 5, 7 e 83 do STJ".

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 355, I, 373, 300 e 1.029, § 5º; CF, art. 105, III, *a* e *c*; CDC, arts. 6º, V e VIII, 42 e 51; CC, art. 421-A; Lei n. 9.514/1997, arts. 26, §§ 1º e 7º, e 39; Decreto-Lei n. 70/1966, art. 34; Lei n. 8.935/1994, art. 3º.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 5, 7 e 83; STF, Súmula n. 284; STJ, REsp n. 2.103.973/SP, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 1º/12/2025; STJ, AREsp n. 2.997.567/DF, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 1º/12/2025; STJ, REsp n. 2.202.426/SC, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 16/12/2025; STJ, REsp n. 2.094.070/AL, relatora Ministra Daniela Teixeira, Terceira Turma, julgado em 27/10/2025; STJ, AgInt no REsp n. 1.989.321/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 17/10/2022; STJ, REsp n. 2.099.853/PR, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 1º/12/2025.

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, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

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

Brasília, 31 de março de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2854980 - SP(2025/0046007-8)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE : **REGINALDO RODRIGUES DOS SANTOS**
AGRAVANTE : **CRISTINA FERREIRA DOS SANTOS**
ADVOGADOS : **MAUREEN HELEN DE JESUS - SP341320**
: **VAGNER MASCHIO PIONÓRIO - SP392189**
AGRAVADO : **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**
ADVOGADA : **ROBERTA PATRIARCA MAGALHAES - SP219114**

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL E DO CONSUMIDOR. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. REVISÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E ANULAÇÃO DE EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. ÓBICES DAS SÚMULAS N. 5, 7 E 83 DO STJ E 284 DO STF. REGULARIDADE DO PROCEDIMENTO E INEXISTÊNCIA DE ABUSIVIDADE. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto contra a decisão que inadmitiu o recurso especial com base na incidência das Súmulas n. 7 e 5 do STJ e 284 do STF, na impossibilidade de exame de violação do art. 5º, LV, da CF e na prejudicialidade do dissídio em razão da Súmula n. 7 do STJ.
2. A controvérsia envolve ação de procedimento comum com tutela de urgência por meio da qual a parte autora buscou suspender leilão de imóvel, revisar cláusulas do contrato de financiamento e anular a execução extrajudicial com consolidação da propriedade.
3. O Juízo de primeiro grau julgou improcedentes os pedidos, revogou a tutela provisória e fixou honorários em 10% sobre o valor atualizado da causa, com suspensão da exigibilidade pela gratuidade.
4. A Corte de origem reformou parcialmente a sentença para reconhecer o direito de purgar a mora até a assinatura do auto de arrematação, por se tratar de contrato anterior à Lei n. 13.465/2017, e manteve a regularidade da execução extrajudicial e a inexistência de abusividade contratual, fixando honorários de 5% para cada parte, vedada a compensação e observada a gratuidade.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há oito questões em discussão: (i) saber se houve cerceamento de defesa pelo indeferimento de prova pericial, com violação do art. 355, I, do CPC; (ii) saber se é cabível a inversão do ônus da prova à luz do art. 373 do CPC; (iii) saber se os arts. 6º, V e VIII, do CDC autorizam a modificação de cláusulas com prestações desproporcionais e a inversão do ônus da prova; (iv) saber se o art. 42 do CDC impõe repetição do indébito por cobranças indevidas; (v) saber se o art. 51 do CDC declara nulas cláusulas abusivas sobre capitalização de juros, tarifas e seguros; (vi) saber se o art. 421-A do CC permite revisão excepcional das cláusulas por intervenção mínima; (vii) saber se o art. 300 do CPC autoriza tutela de urgência para suspender atos expropriatórios por ausência de notificação regular; e (viii) saber se há divergência jurisprudencial apta ao conhecimento do recurso pela alínea *c*.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Quanto ao cerceamento de defesa e à inversão do ônus da prova, o acórdão consignou que o juiz é destinatário da prova, a matéria é predominantemente de direito e não houve demonstração de especificidade que justificasse perícia, incidindo na espécie as Súmulas n. 7 e 83 do STJ.

7. Em relação às teses fundadas nos arts. 6º, V e VIII, 42 e 51 do CDC, a decisão assentou que a incidência do CDC não acarreta nulidades automáticas e demanda demonstração concreta de abusividade e cobrança indevida, sendo vedados o reexame de provas e a interpretação de cláusulas pela via especial, nos termos, respectivamente, das Súmulas n. 7 e 5 do STJ.

8. Sobre os arts. 421-A do CC e 300 do CPC, o Tribunal aplicou os princípios da intervenção mínima e do ato jurídico perfeito, reconheceu a regularidade da notificação e da consolidação e reputou inviável rever requisitos de tutela de urgência por demandar reexame contratual e fático, à luz das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

9. O dissídio jurisprudencial foi rejeitado pela prejudicialidade decorrente dos óbices das Súmulas n. 5, 7 e 83 do STJ.

IV. DISPOSITIVO E TESE

10. Agravo em recurso especial desprovido.

Tese de julgamento: 1. As Súmulas n. 7 e 83 do STJ afastam a alegação de cerceamento de defesa pelo indeferimento de prova pericial e pretensão de inversão do ônus da prova. 2. As Súmulas n. 5 e 7 do STJ vedam revisão de cláusulas contratuais e o reexame de provas quanto à abusividade e repetição de indébito no CDC. 3. As Súmulas n. 5 e 7 impedem o reexame contratual e fático sobre tutela de urgência e regularidade do procedimento de execução extrajudicial. 4. Não se conhece do dissídio jurisprudencial por ausência de cotejo analítico e por prejudicialidade diante dos óbices das Súmulas n. 5, 7 e 83 do STJ".

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 355, I, 373, 300 e 1.029, § 5º; CF, art. 105, III, *a* e *c*; CDC, arts. 6º, V e VIII, 42 e 51; CC, art. 421-A; Lei n. 9.514/1997, arts. 26, §§ 1º e 7º, e 39; Decreto-Lei n. 70/1966, art. 34; Lei n. 8.935/1994, art. 3º.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 5, 7 e 83; STF, Súmula n. 284; STJ, REsp n. 2.103.973/SP, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 1º/12/2025; STJ, AREsp n. 2.997.567/DF, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 1º/12/2025; STJ, REsp n. 2.202.426/SC, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 16/12/2025; STJ, REsp n. 2.094.070/AL, relatora Ministra Daniela Teixeira, Terceira Turma, julgado em 27/10/2025; STJ, AgInt no REsp n. 1.989.321/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 17/10/2022; STJ, REsp n. 2.099.853/PR, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 1º/12/2025.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por REGINALDO RODRIGUES DOS SANTOS e CRISTINA FERREIRA DOS SANTOS contra a decisão que inadmitiu o recurso especial com base nas Súmulas n. 5 e 7 do STJ e 284 do STF; na impossibilidade de exame de violação do art. 5º, LV, da Constituição Federal e na prejudicialidade do dissídio em razão da incidência da Súmula n. 7 do STJ.

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

Há pedido expresso de atribuição de efeito suspensivo ao recurso especial com fundamento no art. 1.029, § 5º, do Código de Processo Civil, sob alegação de *fumus boni iuris* e de *periculum in mora*.

Contraminuta às fls. 709-710.

O recurso especial foi interposto com fundamento no art. 105, III, *a* e *c*, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal Regional Federal da 3ª Região em apelação cível nos autos de ação proposta para revisão de cláusulas contratuais e anulação de procedimento de execução extrajudicial de imóvel alienado fiduciariamente.

O julgado foi assim ementado (fls. 515-518):

PROCESSUAL CIVIL E CONSUMIDOR. APELAÇÃO CÍVEL. CERCEAMENTO DE DEFESA NÃO CONFIGURADO. PROVA PERICIAL DESNECESSÁRIA. CONTRATO BANCÁRIO. REVISÃO. TAXA DE JUROS E CAPITALIZAÇÃO. ABUSIVIDADE DAS TAXAS. AFASTADA. EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL. NULIDADES NÃO COMPROVADAS. CONTRATO ANTERIOR À LEI 13.465/17. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE POSTERIOR À LEI 13.465/17. REGULARIDADE DO PROCEDIMENTO DE EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL. EXERCÍCIO DE DIREITO REGULAR DA CEF. DIREITO DE PURGAR A MORA ATÉ A ASSINATURA DO AUTO DE ARREMATACÃO.

- Buscam os apelantes a reforma da r. sentença, a fim de que seja reconhecida a nulidade na r. sentença por cerceamento do direito de defesa diante do indeferimento de produção de prova pericial. Quanto ao mérito, pleiteiam a aplicação do CDC; a possibilidade de purgação da mora até a assinatura do auto de arrematação, o reconhecimento do vício de consentimento da contratação do seguro, o reconhecimento de irregularidades na cobrança de tarifas e encargos, a nulidade da consolidação da propriedade, a utilização do FGTS para purga da mora. Por fim, requerem a realização de perícia para revisão do contrato ante a abusividade de suas cláusulas.

- Não cabe às partes determinarem quais são as provas necessárias à formação do convencimento do magistrado. Ele próprio, a partir da análise dos autos, será capaz de verificar a necessidade ou não de esclarecimentos por profissional da área respectiva, podendo requisitá-los, inclusive, de ofício.

- Sendo as discussões referentes aos sistemas de amortização comuns no Judiciário federal, já há legislação e jurisprudência suficientes aptas a embasarem o entendimento dos magistrados, não necessitando, em regra, de produção de parecer técnico. Há aqui a presença, portanto, de matéria de direito, não mais de fato. Para que assim não fosse considerado, caberia ao autor o ônus de provar o fato constitutivo de seu direito, conforme art. 373, I, do CPC.

- Os autores não trouxeram elementos aptos a demonstrarem a especificidade de sua demanda, que poderiam afastar o entendimento já consolidado em casos similares, sendo irretocável o procedimento adotado pelo Juízo de 1º grau que, entendendo pela desnecessidade de ampliação do acervo probatório, aplicou o art. 355, I, do CPC. Não é possível, portanto, subsistir a alegação de cerceamento de defesa.

- A contratação de seguro para cobrir os eventos de morte e invalidez permanente é obrigatória quando da celebração de contratos no âmbito do Sistema Financeiro de Habitação – SFH por expressa disposição do art. 5º, inciso IV, da Lei 9.514/97.

- Foi ofertada mais de uma opção de apólice de sociedades seguradoras diferentes e há autorização contratual para substituição da apólice de seguros.

- Inexistente irregularidade que possa resultar na alteração das bases da negociação, em atenção à segurança jurídica.

- Não há impedimento legal para cobrança da taxa de juros em percentual superior a 12% ao ano por se tratar de instituição integrante do Sistema Financeiro Nacional.

- A taxa de juros cobrada pela CEF está de acordo com a média praticada no

mercado.

- Foi editada a Medida Provisória nº 1.963-17/2000, reeditada por medidas provisórias posteriores até a MPv nº 2.170-36/2001, passando a autorizar de forma expressa a capitalização de juros, foi, desde que pactuada, nos moldes do art. 5º.
- O procedimento de execução extrajudicial está previsto na Lei 9.514/97. Havendo mora por parte do mutuário, o credor promoverá a notificação extrajudicial do devedor para comprovação da mora.
- A notificação é feita para possibilitar ao devedor purgar a mora, no prazo de 15 dias, mediante o pagamento das prestações vencidas e não pagas.
- Para a consolidação da propriedade em nome da instituição financeira, devem ser observados os requisitos formais do artigo 26, §§ 1º a 3º.
- Transcorrido o prazo para purgação, o oficial do Registro de Imóveis certificará isso e averbará na matrícula do imóvel a consolidação da propriedade em nome do fiduciário.
- O Cartório do Registro de Imóveis, através do Oficial respectivo, realiza atos públicos, os quais gozam da presunção de legitimidade, e executa as etapas que obrigatoriamente antecedem à averbação. A presunção de legitimidade da qual goza o ato público é iuris tantum, e poderá ser ilidida durante a instrução do processo de origem em regular procedimento observando o contraditório.
- Os apelantes não comprovaram vício no procedimento extrajudicial, ônus que lhe competia, enquanto fato constitutivo de seu direito, na forma do art. 373, inciso I, do CPC.
- Inviável o acolhimento do pleito de suspensão do leilão, pois os atos expropriatórios decorrem do exercício regular do direito da CEF e devem prosseguir para preservar o procedimento complexo de alienação e os interesses legítimos da credora.
- A purgação era permitida até a assinatura do auto de arrematação, com base no art. 34 do DL 70/1966, aplicado subsidiariamente às operações de financiamento imobiliário relativas à Lei nº 9.514/97.
- A partir da entrada em vigor da Lei 13.465/2017, que alterou dispositivos da Lei 9.514/97 para estabelecer marco expresso para purgação da mora, após a consolidação da propriedade fiduciária, o devedor fiduciante terá tão somente o direito de preferência para adquirir o imóvel.
- O C. STJ entende pela aplicação imediata da Lei 13.465/17 aos contratos celebrados antes da sua vigência. Precedentes. A E. Turma vinha decidindo que, com as alterações introduzidas pela Lei 13.465/2017 à Lei 9.514/97, apenas nos casos em que a consolidação da propriedade em nome do agente fiduciário ocorresse antes da inovação legislativa, poderia o devedor purgar a mora até a assinatura do auto de arrematação.
- A fim de dar eficácia à garantia constitucional do ato jurídico perfeito, passou-se a entender que a nova lei não se aplica aos contratos firmados antes de sua edição.
- De modo a prestigiar a garantia fundamental do ato jurídico perfeito, insculpida no art. 5º, XXXVI, da Constituição Federal, seria necessário o respeito ao contrato aperfeiçoado na vigência da Lei 9.514/97 e, por conseguinte, firmado antes das

modificações trazidas pela Lei 13.465/2017.

- Para que fosse determinada a irretroatividade da novel legislação, diferenciou-se o ato de purgar a mora, de natureza substancial, do de consolidação de propriedade ou alienação do imóvel, procedimental. Este último, sim, atrai a aplicação imediata das novidades legislativas. Aquele primeiro, não.

- Não seria possível considerar a consolidação da propriedade como ato jurídico perfeito isoladamente, desconsiderando-se o contrato, pois a consolidação é apenas um dos efeitos que dele podem resultar, e que a segurança jurídica protege todo o acordo, não apenas partes isoladas.

- As partes, ao firmarem um contrato, o fazem com base na legislação em vigor, considerando a disciplina jurídica da época, regente em especial o direito de quitar a dívida em atraso e manter o vínculo contratual.

- Se no momento da celebração do contrato, a lei vigente garantia ao devedor o direito de purgar a mora até a assinatura do auto de arrematação, não é razoável que uma nova lei posterior reduza esse prazo. Isso ocorre porque, em um cenário jurídico diferente e, no caso, desfavorável, talvez a parte afetada nem tivesse firmado o contrato.

- Apesar da consolidação da propriedade ter se dado posteriormente às alterações decorrentes da Lei nº. 13.465/2017, devem ser aplicadas as disposições da Lei nº 9.514/1997, em sua redação original, uma vez que o contrato configura ato jurídico perfeito que foi aperfeiçoado na vigência da Lei 9.514/97, pois foi celebrado em 2010.

- A norma aplicável ao devedor é aquela vigente na data da celebração do contrato, podendo os apelantes purgar a mora até a assinatura do auto de arrematação, na forma prevista no artigo 34 do Decreto-lei nº 70/66 e do artigo 39 da Lei nº 9.514/97.

- É de se reconhecer que os litigantes foram, respectivamente, vencedor e vencido, em parte, o que impõe a aplicação do disposto no artigo 86 do Código de Processo Civil/2015.

- Condenada a parte autora ao pagamento de honorários fixados em 5% sobre o valor da causa, observando-se o art. 98, § 3º, do CPC, ante a concessão de gratuidade de justiça e o apelado ao pagamento de verba honorária de 5% sobre o valor da causa a ser rateado entre os autores.

- Apelo parcialmente provido.

Os embargos de declaração opostos foram decididos nestes termos (fls.

657-658):

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. HIPÓTESES DO ARTIGO 1.022 DO CPC. ERRO MATERIAL, OMISSÃO, CONTRADIÇÃO, OBSCURIDADE NÃO CARACTERIZADOS. EFEITOS INFRINGENTES.

- Inviável o acolhimento dos embargos de declaração, ante a inexistência de vício a ser sanado.

- Segundo o artigo 1.022 do CPC, são cabíveis embargos de declaração se padecer a

decisão de contradição, obscuridade, omissão ou erro material. Aplicam-se-lhes os pressupostos gerais recursais, em especial, a fundamentação concreta das respectivas razões.

- Não basta ao embargante alegar um dos vícios autorizadores da oposição de embargos (contradição, obscuridade, omissão ou erro material). Impõe-se-lhe ir além, para indicar concretamente em que a decisão embargada padece de tais vícios.

- As alegações da parte embargante consubstanciam mero inconformismo com a solução dada pelo órgão julgador, não se prestando os embargos de declaração à correção de error in iudicando .

- Exsurge o intuito do embargante de rejugamento da causa, o que só se viabiliza por meio de impugnação da decisão pela via recursal adequada, e não por embargos de declaração.

- A exigência contida nos artigos 93, IX, da CF e 489, § 1º, do CPC não impõe ao julgador que se manifeste, explicitamente, acerca de todos os argumentos e artigos, constitucionais e infraconstitucionais, arguidos pelas partes. Encontrando o julgador motivação suficiente para decidir, não se lhe exige rebater, um a um, todos os argumentos apresentados pela parte para decidir a demanda.

- Embargos de declaração rejeitados.

No recurso especial, a parte aponta, além de divergência jurisprudencial, violação dos seguintes artigos:

a) 355, I, do Código de Processo Civil, porque o julgamento antecipado do mérito foi proferido sem permitir prova pericial essencial para aferição de taxas e encargos;

b) 373 do Código de Processo Civil, já que não se considerou a possibilidade de inversão do ônus da prova em razão da relação de consumo e da complexidade técnica;

c) 6º, V e VIII, do Código de Defesa do Consumidor, porquanto o acórdão não reconheceu a modificação de cláusulas com prestações desproporcionais nem a facilitação da defesa do consumidor, inclusive com inversão do ônus da prova;

d) 42 do Código de Defesa do Consumidor, uma vez que foram validadas cobranças de taxas e encargos sem análise aprofundada da legalidade e da proporcionalidade, com direito à repetição do indébito;

e) 51 do Código de Defesa do Consumidor, visto que não se reconheceu a nulidade de cláusulas abusivas sobre capitalização de juros, tarifas e seguros;

f) 421-A do Código Civil, porque, embora a revisão seja excepcional, havia elementos concretos que justificariam a revisão de cláusulas;

g) 300 do Código de Processo Civil, já que estavam caracterizados a probabilidade do direito e o perigo de dano para concessão de tutela de urgência, em razão de suposta ausência de notificação regular da mora e risco de perda do imóvel.

Sustenta que o Tribunal de origem, ao decidir que não houve cerceamento de defesa, que não há irregularidades no procedimento de execução extrajudicial e que é possível a purgação da mora até a assinatura do auto de arrematação em contrato anterior à Lei n. 13.465/2017, divergiu do entendimento indicado na peça recursal, com menção a julgados que, segundo afirma, adotaram proteção mais rigorosa ao consumidor e revisão de cláusulas potencialmente abusivas.

Requer o provimento do recurso para que se reconheça o cerceamento de defesa, se aplique o Código de Defesa do Consumidor com revisão das cláusulas contratuais, se invalide o procedimento de execução extrajudicial por ausência de notificação regular e se conceda tutela de urgência para suspender os atos expropriatórios. Requer ainda que se conceda efeito suspensivo ao especial e se determine a retirada de JUDIANA BELTRAME do polo ativo, além da suspensão da realização de leilão e dos seus efeitos.

Contrarrrazões às fls. 673-674.

É o relatório.

VOTO

A controvérsia diz respeito a ação ajuizada pelo procedimento comum, com pedido de tutela de urgência. A parte autora pleiteou a suspensão de leilão do imóvel, a revisão de cláusulas do contrato de financiamento e a anulação do procedimento de execução extrajudicial com consolidação da propriedade.

O Juízo de primeiro grau julgou improcedentes os pedidos, revogou a tutela provisória e fixou honorários em 10% sobre o valor atualizado da causa, com suspensão da exigibilidade em razão da gratuidade.

A Corte de origem reformou parcialmente a sentença. Reconheceu o direito de purgar a mora até a assinatura do auto de arrematação, por se tratar de contrato firmado antes da Lei n. 13.465/2017; manteve, no mais, a conclusão de inexistência de vícios no procedimento extrajudicial e de ausência de abusividade contratual; fixou honorários de 5% para cada parte, vedada a compensação e observada a gratuidade.

I - Arts. 355 e 373 do CPC

No recurso especial, a parte recorrente alega cerceamento de defesa pelo indeferimento de prova pericial e necessidade de inversão do ônus probatório. Defende que a complexidade dos cálculos demanda perícia contábil e aplicação do CDC.

O acórdão recorrido concluiu que o juiz é o destinatário da prova, que a matéria discutida é predominantemente de direito e que os autores não demonstraram especificidade do caso a justificar perícia, aplicando o art. 355, I, e mantendo o ônus do art. 373, I, do Código de Processo Civil.

Confira-se trecho do acórdão (fl. 504):

Os artigos expressam o princípio da persuasão racional, o qual, nas palavras de Daniel Amorim Assumpção Neves, estabelece (...) que não existem cargas de convencimento pré-estabelecidas dos meios de prova, sendo incorreto afirmar abstratamente que determinado meio de prova é mais eficaz no convencimento do juiz do que outro (Comentários ao Novo Código de Processo Civil. Salvador:

JusPodivm, 2016, p. 817). Ou seja, não cabe às partes determinarem quais são as provas necessárias à formação do convencimento do magistrado. Ele próprio, a partir da análise dos autos, será capaz de verificar a necessidade ou não de esclarecimentos por profissional da área respectiva, podendo requisitá-los, inclusive, de ofício. Sendo as discussões referentes aos sistemas de amortização comuns no Judiciário federal, já há legislação e jurisprudência suficientes aptas a embasarem o entendimento dos magistrados, não necessitando, em regra, de produção de parecer técnico. Há aqui a presença, portanto, de matéria de direito, não mais de fato. Para que assim não fosse considerado, caberia ao autor o ônus de provar o fato constitutivo de seu direito, conforme art. 373, I, do CPC. Considerando que os autores não trouxeram elementos aptos a demonstrarem a especificidade de sua demanda, que poderiam afastar o entendimento já consolidado em casos similares, irretocável o procedimento adotado pelo Juízo de 1º grau que, entendendo pela desnecessidade de ampliação do acervo probatório, aplicou o art. 355, I, do CPC. Não é possível, portanto, subsistir a alegação de cerceamento de defesa.

Percebe-se que o aresto local está em consonância com a jurisprudência do STJ, que atribui ao julgador discricionariedade para avaliar a necessidade ou não da produção da prova solicitada, tendo por base as provas já colacionadas aos autos. Incide na espécie, portanto, a Súmula n. 83 do STJ.

Além disso, a verificação de suficiência do conjunto probatório encontra óbice na Súmula n. 7 do STJ, pois demanda reexame de fatos e provas.

Confirmam-se precedentes:

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. SERVIÇOS DE MONTAGEM DE INFRAESTRUTURA DE AUTOMAÇÃO. INADIMPLEMENTO PARCIAL. INDEFERIMENTO DE PROVA PERICIAL. CERCEAMENTO DE DEFESA. INOCORRÊNCIA. REEXAME FÁTICO-PROBATÓRIO. INVIABILIDADE. ALEGAÇÕES GENÉRICAS DE VIOLAÇÃO DE TEXTO DE LEI. RECURSO COM FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. RECURSO NÃO CONHECIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto contra acórdão que manteve sentença de parcial procedência em ação de cobrança, condenando a recorrente ao pagamento de R\$ 72.200,00, em razão de inadimplemento parcial de serviços de montagem de infraestrutura de automação contratados.

2. A sentença de primeiro grau reconheceu que os serviços foram realizados em 94,44% na segunda torre do edifício, com base em planilhas de medição e provas testemunhais, e determinou o pagamento proporcional ao percentual executado.

3. O Tribunal de Justiça afastou a alegação de cerceamento de defesa, considerando desnecessária a realização de prova pericial, e manteve a condenação.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

4. A questão em discussão consiste em saber se houve cerceamento de defesa pelo indeferimento de prova pericial e se o acórdão recorrido violou dispositivos legais ao considerar suficientes as provas documentais e testemunhais para fundamentar a condenação.

III. RAZÕES DE DECIDIR

5. O Tribunal de origem fundamentou adequadamente sua decisão, com base em provas documentais e testemunhais, afastando a necessidade de prova pericial, em conformidade com o art. 370 do CPC, que confere ao magistrado discricionariedade para avaliar a suficiência do conjunto probatório.

6. A alegação de cerceamento de defesa foi afastada, pois o indeferimento de prova pericial, devidamente fundamentado, não configura violação do contraditório e da ampla defesa.

7. A análise do percentual de execução dos serviços e a conclusão sobre o valor devido basearam-se em elementos probatórios suficientes, sendo vedado o reexame de fatos e provas em sede de recurso especial, conforme Súmula 7 do STJ.

8. A fundamentação genérica quanto à violação de dispositivos legais inviabiliza o conhecimento do recurso, nos termos da Súmula 284 do STF.

IV. DISPOSITIVO E TESE

9. Resultado do Julgamento: Recurso não conhecido.

Tese de julgamento:

1. O magistrado pode indeferir a produção de provas consideradas desnecessárias, desde que fundamentadamente, sem que isso configure cerceamento de defesa.

2. O reexame de fatos e provas é vedado em sede de recurso especial, conforme Súmula 7 do STJ.

3. A fundamentação genérica quanto à violação de dispositivos legais inviabiliza o conhecimento do recurso especial, nos termos da Súmula 284 do STF.

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 370, 489, § 1º, III e IV, 1.022; CC, art. 421.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmula 7; STF, Súmula 284; STJ, REsp 1.963.342/DF, Min. Humberto Martins, Terceira Turma, DJEN 15.05.2025; STJ, AgInt no AREsp 2.650.250/SP, Min. Humberto Martins, Terceira Turma, DJE 02.10.2024.

[...] (REsp n. 2.103.973/SP, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 1º/12/2025, DJEN de 4/12/2025.)

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXECUTIVO JUDICIAL. EMBARGOS À EXECUÇÃO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. ARTIGOS 489 E 1.022 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. INDEFERIMENTO DA PROVA PERICIAL. CERCEAMENTO DE DEFESA. NÃO CARACTERIZAÇÃO. CONTRATO BANCÁRIO. TEORIA

FINALISTA MITIGADA. FOMENTO DE ATIVIDADE EMPRESARIAL. INAPLICABILIDADE DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. VALIDADE DO TÍTULO EXECUTIVO. REEXAME FÁTICO-PROBATÓRIO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. ANÁLISE PREJUDICADA.

1. Não há ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC quando o acórdão recorrido examina as questões essenciais à solução da controvérsia, ainda que de forma contrária à pretensão da parte.

2. O art. 370 do Código de Processo Civil confere ao julgador a prerrogativa de determinar as provas que entender necessárias à instrução do processo, bem como indeferir aquelas que considerar inúteis ou protelatórias. Logo, o indeferimento da prova postulada, por si só, não implica cerceamento de defesa.

3. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é firme no sentido de que não se aplicam as disposições do Código de Defesa do Consumidor aos contratos firmados para o fomento de atividade empresarial.

4. A revisão das conclusões do Tribunal de origem quanto ao cerceamento de defesa, à inexistência de relação consumerista, afastando a teoria finalista mitigada, e à validade do título executivo encontra óbice nas Súmulas nºs 5 e 7 do STJ, por demandar reexame de fatos, provas e cláusulas contratuais.

5. A interposição do recurso especial pela alínea "c" do permissivo constitucional exige o devido cotejo analítico entre os julgados, demonstrando a similitude fática e a divergência de teses jurídicas, o que não ocorreu na espécie.

6. Agravo conhecido. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa parte, não provido. (AREsp n. 2.997.567/DF, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 1º/12/2025, DJEN de 4/12/2025.)

RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. CERCEAMENTO DE DEFESA NÃO CONFIGURADO. JULGAMENTO ANTECIPADO DA LIDE. MATÉRIA DOCUMENTAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL INEXISTENTE. VALOR DA CAUSA AJUSTADO À PARTE CONTROVERTIDA SEM ERRO MATERIAL. MULTA POR EMBARGOS DE DECLARAÇÃO PROTETATÓRIOS MANTIDA. ÓBICE AO REEXAME DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E QUANTIFICAÇÃO POR SÚMULAS 5/STJ E 7/STJ. RECURSO NÃO PROVIDO.

1. Não há cerceamento de defesa quando o julgamento antecipado da lide recai sobre matéria eminentemente documental e jurídica, sendo impertinente a produção de prova testemunhal e ausente a demonstração de prejuízo, a teor dos arts. 355, I, e 373, I, do Código de Processo Civil, em consonância com o art. 10 do mesmo diploma.

2. Inexiste negativa de prestação jurisdicional quando o acórdão enfrenta, de forma suficiente e motivada, as questões relevantes para o deslinde da controvérsia, sem necessidade de rebater um a um todos os dispositivos legais invocados, nos termos dos arts. 1.022 e 489, § 1º, do Código de Processo Civil.

3. Não há erro material a corrigir na fixação do valor da causa quando o acórdão o adequa ao proveito econômico efetivamente perseguido, limitado à parte controvertida do contrato, sendo legítima a atualização até o ajuizamento, conforme o art. 494, I, do Código de Processo Civil e o art. 292 do mesmo diploma.

4. Mantém-se a multa por embargos de declaração quando o recurso é manejado com intuito de rediscutir matéria já decidida, sem apontar omissão, contradição, obscuridade ou erro material, nos termos do art. 1.026, § 2º, do Código de Processo Civil.

5. Rever a conclusão do acórdão quanto à distribuição da sucumbência, à quantificação de honorários e à restauração de multa por litigância de má-fé demandaria reexame de cláusulas contratuais e matéria fático-probatória, providência vedada pelas Súmulas 5 e 7/STJ.

6. Recurso especial a que se nega provimento. (REsp n. 2.202.426/SC, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 16/12/2025, DJEN de 19/12/2025.)

Aplicam-se ao caso, portanto, os óbices das Súmulas n. 7 e 83 do STJ, pois o acórdão está em consonância com a jurisprudência do STJ e se mostra inviável o reexame do acervo fático-probatório.

II - Arts. 6º, V e VIII, 42 e 51 do CDC

A parte recorrente afirma que o acórdão negou a modificação de cláusulas desproporcionais, a facilitação da defesa, a repetição do indébito e a nulidade de cláusulas abusivas, apesar da relação de consumo.

O acórdão recorrido assentou que a incidência do CDC não implica nulidade automática, exigindo demonstração concreta de abusividade, o que não foi comprovado; bem como que não há prova de cobrança indevida ou dissociada das práticas de mercado. Observe-se (fls. 504-505):

De início, cabe destacar que a aplicação do CDC (confirmada pela súmula 297 do C. STJ e confirmada pelo C. STF no julgamento da ADI 2.591/DF) não resulta na automática nulidade de todas as cláusulas questionadas como prejudiciais aos direitos dos interesses do consumidor. Deve ser verificado, caso a caso, se a cláusula contratual questionada impôs desvantagem excessiva, prejudicou o equilíbrio contratual ou resultou em onerosidade excessiva. Assim, a incidência do CDC não necessariamente socorre a pretensão dos autores de decretação de nulidade de cláusulas contratuais celebradas em livre manifestação de vontade pelas partes com base em questionamentos vagos e genéricos sobre onerosidades ou abusividades não

comprovadas. Não cabe aplicação indiscriminada da norma consumerista para acolher impugnações desprovidas de razoabilidade. Para a invalidação de cláusula calcada no CDC, é imperiosa a demonstração concreta de abusividade ou onerosidade na avença da forma como foi pactuada. Inclusive a inversão do ônus da prova, de acordo com o art. 6º, inciso VIII do CPC, é possível quando, a critério do juiz, for verossímil a alegação ou quando for ele hipossuficiente, segundo as regras ordinárias de experiência.

No caso, considerando a fundamentação acima transcrita, verifica-se que incidem na espécie os óbices das Súmulas n. 5 e 7 do STJ, tendo em vista a inviabilidade de utilização do recurso especial para simples interpretação de cláusula contratual e reavaliação de fatos e provas.

Nesse sentido:

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO. ALEGAÇÕES DE NULIDADE E PRESCRIÇÃO. RECURSO PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESTA PARTE, NÃO PROVIDO.

I. Caso em exame

1. Recurso especial interposto contra acórdão do Tribunal Regional Federal da 5ª Região que negou provimento ao recurso de apelação, mantendo a execução de título extrajudicial.

2. O Recorrente alega: (i) negativa de vigência ao art. 1.022, II, do CPC, por omissões não sanadas em embargos de declaração; (ii) contrariedade aos arts. 798, I, b; 783 e 803, I, do CPC e ao art. 28, §2º, I, da Lei nº 10.931/04, por iliquidez do título; (iii) contrariedade ao art. 357 do CPC, por cerceamento de defesa; (iv) contrariedade ao art. 206, §3º, VIII, do CC, por não reconhecimento da prescrição; e (v) contrariedade ao art. 51, IV, do CDC, por não declaração de nulidade de cláusulas abusivas.

3. Posteriormente, o Recorrente apresentou petição requerendo o reconhecimento da prescrição trienal por outro fundamento.

II. Questão em discussão

4. São seis questões em discussão: (i) se houve prescrição da pretensão da Recorrida pelo fato de que a interrupção do prazo na data do despacho de citação não retroagiria à data da propositura da ação em razão de ter sido ela a culpada pela demora na prolação de tal despacho; (ii) se o acórdão dos embargos de declaração deixou de sanar quatro omissões do acórdão que julgou a apelação, negando vigência ao art. 1.022, II, do CPC; (iii) se a planilha de cálculos apresentada pela Recorrida não cumpria com os requisitos legais, de modo que o acórdão, ao deixar de anular a execução ou de extinguir o processo sem resolução do mérito, teria contrariado os arts. 798, I, b; 783 e 803, I, do CPC e ao art. 28, §2º, I, da

Lei nº 10.931/04; (iv) se deveria ter sido realizada a decisão de saneamento e organização do processo, de modo que o acórdão contrariou o art. 357 do CPC ao não anular o processo; (v) se houve prescrição da pretensão da Recorrida pelo fato de que a contagem do prazo deveria iniciar da antecipação da dívida, uma vez que a cédula de crédito não previa data para vencimento da última parcela, de modo que o acórdão contrariou o art. 206, §3º, VIII, do CC por não reconhecer a prescrição e (vi) se as cláusulas do contrato eram abusivas, de modo que o acórdão contrariou o art. 51, IV, do CDC ao não declarar a nulidade destas.

III. Razões de decidir

5. O exame da tese da prescrição pela não retroatividade da interrupção do prazo não pode ser conhecida, pois foi apresentada em petição extemporânea e posterior à interposição do recurso, sofrendo preclusão consumativa e configurando inovação recursal. Ademais, não houve prequestionamento da questão, o que é necessário inclusive em matérias de ordem pública.

6. O Tribunal de origem examinou todas as questões submetidas à apreciação judicial, não havendo omissões que justifiquem a negativa de vigência ao art. 1.022 do CPC.

7. A análise sobre a idoneidade da documentação apresentada na execução exige reexame de provas, vedado pela súmula 7 do STJ.

8. O julgamento antecipado da lide não implica cerceamento de defesa quando o juiz embasa sua decisão em prova suficiente, conforme entendimento do STJ.

9. A prescrição trienal é contada a partir do vencimento da última parcela, conforme jurisprudência do STJ.

10. A revisão de cláusulas contratuais por suposta abusividade implica interpretação de cláusulas, vedada pela súmula 5 do STJ.

IV. Dispositivo

11. Recurso especial parcialmente conhecido e, nesta parte, não provido. (REsp n. 2.094.070/AL, relatora Ministra Daniela Teixeira, Terceira Turma, julgado em 27/10/2025, DJEN de 30/10/2025.)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. CONSUMIDOR. ALEGADA VIOLAÇÃO DO 357, III, DO CPC/2015. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. INCIDÊNCIA DO CDC. TEORIA FINALISTA. MITIGAÇÃO. POSSIBILIDADE. INVERSÃO DO ÔNUS DA PROVA. VULNERABILIDADE. NECESSIDADE DE COMPROVAÇÃO. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO E DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ.

1. Ação ajuizada sob o rito do procedimento comum, requerendo declaração de nulidade de alterações nas condições de pagamento, o afastamento de reajuste de tarifas e de valores cobrados acima dos índices oficiais, condenação da ré em se abster de impor medidas que aumentem os ônus ou reduzam os direitos da autora, e a devolução de valores pagos a maior.

2. A admissão de prequestionamento ficto (art. 1.025 do CPC/2015), em recurso especial, exige que no mesmo recurso seja indicada violação ao art. 1.022 do

CPC/2015, para que se possibilite ao Órgão julgador verificar a existência do vício inquinado ao acórdão, que uma vez constatado, poderá dar ensejo à supressão de grau facultada pelo dispositivo de lei.

3. A jurisprudência desta Corte tem mitigado a teoria finalista para autorizar a incidência do CDC nas hipóteses em que a parte (pessoa física ou jurídica), embora não seja tecnicamente a destinatária final do produto ou serviço, se apresente em situação de vulnerabilidade.

4. Alterar o decidido pelo Tribunal local sobre a existência ou não de vulnerabilidade da recorrente e da necessidade de inversão do ônus probatório, seja pelo art. 6º VIII, do CDC, seja pelo art. 373, § 1º, do CPC/2015, demandaria o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, além de cláusulas contratuais, o que não se admite em sede de recurso especial. Súmulas 5 e 7 do STJ.

5. Agravo interno não provido. (AgInt no REsp n. 1.989.321/SP, relatora Ministra Nancy Andrichi, Terceira Turma, julgado em 17/10/2022, DJe de 19/10/2022.)

III - Art. 421-A do CC e 300 do CPC

A parte recorrente alega que o acórdão negou vigência à revisão contratual excepcional e ao respeito à alocação de riscos. Pleiteia a revisão dos juros e encargos. Destaca ainda que estavam caracterizados o *periculum in mora* e o *fumus boni iuris* para sustação dos leilões, com irregularidade na notificação.

O acórdão recorrido aplicou os princípios da intervenção mínima e da excepcionalidade da revisão contratual, afirmando ato jurídico perfeito e ausência de prova de abusividade concreta. Concluiu também pela regularidade da notificação, pela consolidação e pela inexistência de vícios, afirmando exercício regular do direito da CEF e indeferindo a suspensão.

Veja-se (fls. 510-511):

O procedimento de execução extrajudicial está previsto na Lei 9.514/97. Havendo mora por parte do mutuário, o credor promoverá a notificação extrajudicial do devedor para comprovação da mora. A notificação é feita para possibilitar ao devedor purgar a mora, no prazo de 15 dias, mediante o pagamento das prestações vencidas e não pagas. Art. 26 (...) § 1º Para fins do disposto neste artigo, o devedor e, se for o caso, o terceiro fiduciante serão intimados, a requerimento do fiduciário, pelo oficial do registro de imóveis competente, a satisfazer, no prazo de 15 (quinze)

dias, a prestação vencida e aquelas que vencerem até a data do pagamento, os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais, os encargos legais, inclusive os tributos, as contribuições condominiais imputáveis ao imóvel e as despesas de cobrança e de intimação. Para a consolidação da propriedade em nome da instituição financeira, devem ser observados os requisitos formais do artigo 26, §§ 1º a 3º. Transcorrido o prazo para purgação, o oficial do Registro de Imóveis certificará isso e averbará na matrícula do imóvel a consolidação da propriedade em nome do fiduciário. Art. 26. (...) § 7º Decorrido o prazo de que trata o § 1º sem a purgação da mora, o oficial do competente Registro de Imóveis, certificando esse fato, promoverá a averbação, na matrícula do imóvel, da consolidação da propriedade em nome do fiduciário, à vista da prova do pagamento por este, do imposto de transmissão inter vivos e, se for o caso, do laudêmio. O Cartório do Registro de Imóveis, através do Oficial respectivo, realiza atos públicos, os quais gozam da presunção de legitimidade, e executa as etapas que obrigatoriamente antecedem à averbação. A presunção de legitimidade da qual goza o ato público é, e poderá ser ilidida durante a instrução do processo *deiuris tantum* origem em regular procedimento observando o contraditório. No caso concreto, não vislumbro comprovação quanto aos alegados vícios no procedimento extrajudicial. Consta na matrícula do imóvel que os devedores foram intimados para purgar a mora e deixaram transcorrer o prazo (ID 286682505, averbação nº 5), in albis informação que goza de fé pública, nos termos do art. 3º da Lei 8.935/94. Os mutuários tinham ciência, desde a assinatura do contrato, que o inadimplemento poderia levar à perda do imóvel, e confirmam que deixaram de pagar o débito por questões pessoais (ID 286682485). O contrato foi celebrado com a CEF em 14/7/2010 (ID 286682496) e o inadimplemento é incontroverso nos autos (ID 286682523), o que ensejou a consolidação da propriedade em prol do banco em 1/2/2019 (ID 286682505, averbação nº 5). Os apelantes não comprovaram vício no procedimento extrajudicial, ônus que lhe competia, enquanto fato constitutivo de seu direito, na forma do art. 373, inciso I, do CPC. Inviável o acolhimento do pleito de suspensão do leilão, pois os atos expropriatórios decorrem do exercício regular do direito da CEF e devem prosseguir para preservar o procedimento complexo de alienação e os interesses legítimos da credora.

Rever tais conclusões demandaria interpretação de cláusulas e de condições contratuais, hipótese vedada pela Súmula n. 5 do STJ. No tocante à conclusão quanto ao *fumus* e ao *periculum*, ancorada em elementos fáticos e registrários, impõe-se dizer que implicaria reexame de provas, situação vedada pela Súmula n. 7 do STJ.

Nessa linha:

PROCESSUAL CIVIL E DIREITO COLETIVO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL E RECURSO ESPECIAL. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. LOTEAMENTO IRREGULAR. DECRETAÇÃO DE INDISPONIBILIDADE DE BENS. RESPONSABILIDADE OBJETIVA E SOLIDÁRIA. APLICABILIDADE DA LEI 14.230/2021. INEXISTÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. REEXAME DE FATOS E PROVAS. IMPOSSIBILIDADE. DESCONSIDERAÇÃO DA PERSONALIDADE JURÍDICA. PEDIDO IMPLÍCITO RECONHECIDO. LEGITIMIDADE PASSIVA DOS SÓCIOS. REQUISITOS DA TUTELA DE URGÊNCIA. MATÉRIA FÁTICA. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. AUSÊNCIA DE COTEJO ANALÍTICO. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

[...]

4. A controvérsia quanto aos requisitos do *fumus boni iuris* e do *periculum in mora* para a indisponibilidade de bens é eminentemente fática. O Tribunal de origem reconheceu a presença dos requisitos e limitou a medida ao valor incontroverso do dano material, afastando bloqueio de ativos financeiros, em decisão motivada e proporcional. Rever tais conclusões demandaria reexame de provas, o que é vedado pela Súmula 7 do STJ.

6. Recurso especial não conhecido. (REsp n. 2.099.853/PR, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 1º/12/2025, DJEN de 4/12/2025.)

IV - Divergência jurisprudencial

A parte aponta divergência quanto ao cerceamento de defesa, à revisão contratual e à regularidade da execução extrajudicial, mencionando paradigmas sem cotejo analítico.

A aplicação dos óbices das Súmulas n. 5, 7 e 83 do STJ quanto à alínea *a* do permissivo constitucional impede a análise do recurso pela alínea *c* sobre o mesmo tema.

V - Conclusão

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

Nos termos do § 11 do art. 85 do Código de Processo Civil, 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 2.854.980 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2025/0046007-8

Número de Origem:
50072796620194036110

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

Relator

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

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

AGRAVANTE : REGINALDO RODRIGUES DOS SANTOS

AGRAVANTE : CRISTINA FERREIRA DOS SANTOS

ADVOGADOS : MAUREEN HELEN DE JESUS - SP341320

VAGNER MASCHIO PIONÓRIO - SP392189

AGRAVADO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

ADVOGADA : ROBERTA PATRIARCA MAGALHAES - SP219114

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - COMPRA
E VENDA

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 24/03/2026 a 30/03/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 30 de março de 2026