



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2218914 - RJ (2025/0219178-8)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
RECORRENTE : **ROBSON BARRETO QUEIROZ**
RECORRENTE : **DEBORA FARIA COUTINHO DA SILVA**
ADVOGADO : **BRUNO MEDEIROS SAMPAIO - RJ109135**
RECORRIDO : **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**
ADVOGADO : **GERSON DE CARVALHO FRAGOZO - RJ106445**

EMENTA

JDIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. RECURSO ESPECIAL. SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO. REVISÃO CONTRATUAL. EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL. ÓBICES AO CONHECIMENTO E MÉRITO. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto contra acórdão do Tribunal Regional Federal da 2ª Região que negou provimento a apelação cível em ação ordinária.
2. A controvérsia envolve pedido para impedir a consolidação de propriedade, sustar ou anular execução extrajudicial, anular arrematação ou adjudicação e revisar cláusulas do contrato de financiamento imobiliário, com repetição de indébito.
3. O Juízo de primeiro grau julgou improcedentes os pedidos, extinguiu o processo com resolução do mérito e fixou honorários em 10% sobre o valor da causa, com exigibilidade suspensa pela gratuidade.
4. A Corte de origem manteve integralmente a sentença, majorou os honorários em 1%, com exigibilidade suspensa pela gratuidade, e rejeitou os embargos de declaração.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há onze questões em discussão: (i) saber se houve negativa de prestação jurisdicional por violação do art. 1.022, II, do CPC; (ii) saber se a fixação de honorários observou o art. 85, § 2º, III e IV, do CPC; (iii) saber se o indeferimento de perícia contábil violou o art. 420 do CPC; (iv) saber se o procedimento executivo extrajudicial é nulo por ausência de título líquido, certo e exigível, nos termos dos arts. 783, 799 e 803, I, do CPC; (v) saber se não se observou o princípio da menor onerosidade do art. 805, *caput*, do CPC; (vi) saber se cláusulas de saldo residual e capitalização de juros afrontam os arts. 1.256 e 1.262 do CC e a Súmula n. 121 do STF; (vii) saber se incide o CDC, com nulidade de cláusulas abusivas, venda casada, repetição de indébito e tutela específica, nos termos dos arts. 2º, 3º,

4º, 6º, 30, 31, 37, 39, 42, parágrafo único, 52 e 84 e da Súmula n. 297 do STJ; (viii) saber se há vícios na execução extrajudicial por ausência de notificação pessoal, irregularidades em leilões e ofensa ao direito de preferência, à luz dos arts. 31 e 32 do Decreto-Lei n. 70/1966 e 24 e 27, §§ 2º-A e 2º-B, da Lei n. 9.514/1997; (ix) saber se é necessária averbação ou registro na matrícula do imóvel, conforme os arts. 167, II, e 21 da Lei n. 6.015/1973; (x) saber se é cabível cumular indenização por danos materiais e morais e contratar seguro sem vinculação obrigatória, à luz das Súmulas n. 37 e 473 do STJ; e (xi) saber se há divergência jurisprudencial apta a ensejar o conhecimento do recurso.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Não ocorreu ofensa ao art. 1.022 do CPC, pois o acórdão enfrentou os pontos essenciais da controvérsia.

7. Incide a Súmula n. 7 do STJ quando a pretensão demanda revolvimento do conjunto fático-probatório, inclusive sobre a necessidade de perícia, abusividade contratual e regularidade de notificações na execução extrajudicial.

8. Incide a Súmula n. 5 do STJ quando a análise depende da interpretação de cláusulas contratuais, como saldo residual, taxas e regime de amortização.

9. Aplica-se, por analogia, a Súmula n. 283 do STF quando subsiste fundamento autônomo não impugnado.

10. Incide a Súmula n. 211 do STJ na hipótese de falta de prequestionamento dos dispositivos legais invocados.

11. Aplica-se ao caso a Súmula n. 518 do STJ, pois enunciados sumulares não configuram lei federal para fins de recurso especial.

12. O dissídio jurisprudencial não foi demonstrado por ausência de cotejo analítico e de similitude fática.

IV. DISPOSITIVO E TESE

13. Recurso especial conhecido em parte e desprovido.

Tese de julgamento: “1. Não há negativa de prestação jurisdicional quando o acórdão enfrenta os pontos essenciais da controvérsia. 2. Incide a Súmula n. 7 do STJ quando a pretensão demanda revolvimento do conjunto fático-probatório. 3. Incide a Súmula n. 5 do STJ quando a análise depende da interpretação de cláusulas contratuais. 4. Aplica-se, por analogia, a Súmula n. 283 do STF quando subsiste fundamento autônomo não impugnado. 5. Incide a Súmula n. 211 do STJ na hipótese de falta de prequestionamento. 6. Aplica-se a Súmula n. 518 do STJ para justificar a conclusão de que enunciados sumulares não configuram lei federal para fins de recurso especial. 7. O dissídio jurisprudencial não é demonstrado nos casos em que a parte não realiza o cotejo analítico para comprovar a similitude fática”.

Dispositivos relevantes citados: CF, art. 105, III, *a*; CPC, arts. 1.022, II, 85, § 2º, III e IV, 85, § 11, 420, 783, 799, 803, I, 805, *caput*, e 1.029, § 1º; CC, arts. 1.256 e 1.262; CDC, arts. 2º, 3º, 4º, 6º, 30, 31, 37, 39, 42, parágrafo único, 52 e 84; Decreto-Lei n. 70/1966, arts. 30, I, § 2º, 31 e 32; Lei n. 9.514/1997, arts. 24 e 27, §§ 2º-A e 2º-B; Lei n. 6.015/1973, arts. 167, II, e 21; RISTJ, art. 255, § 1º.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 5, 7, 211 e 518; STF, Súmulas n. 121 e 283.

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 09/06/2026 a 15/06/2026, 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, 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, 15 de junho de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2218914 - RJ(2025/0219178-8)

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
RECORRENTE : ROBSON BARRETO QUEIROZ
RECORRENTE : DEBORA FARIA COUTINHO DA SILVA
ADVOGADO : BRUNO MEDEIROS SAMPAIO - RJ109135
RECORRIDO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADO : GERSON DE CARVALHO FRAGOZO - RJ106445

EMENTA

JDIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. RECURSO ESPECIAL. SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO. REVISÃO CONTRATUAL. EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL. ÔBICES AO CONHECIMENTO E MÉRITO. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto contra acórdão do Tribunal Regional Federal da 2ª Região que negou provimento a apelação cível em ação ordinária.
2. A controvérsia envolve pedido para impedir a consolidação de propriedade, sustar ou anular execução extrajudicial, anular arrematação ou adjudicação e revisar cláusulas do contrato de financiamento imobiliário, com repetição de indébito.
3. O Juízo de primeiro grau julgou improcedentes os pedidos, extinguiu o processo com resolução do mérito e fixou honorários em 10% sobre o valor da causa, com exigibilidade suspensa pela gratuidade.
4. A Corte de origem manteve integralmente a sentença, majorou os honorários em 1%, com exigibilidade suspensa pela gratuidade, e rejeitou os embargos de declaração.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há onze questões em discussão: (i) saber se houve negativa de prestação jurisdicional por violação do art. 1.022, II, do CPC; (ii) saber se a fixação de honorários observou o art. 85, § 2º, III e IV, do CPC; (iii) saber se o indeferimento de perícia contábil violou o art. 420 do CPC; (iv) saber se o procedimento executivo extrajudicial é nulo por ausência de título líquido, certo e exigível, nos termos dos arts. 783, 799 e 803, I, do CPC; (v) saber se não se observou o princípio da menor onerosidade do art. 805, *caput*, do CPC; (vi) saber se cláusulas de saldo residual e capitalização de juros afrontam os arts. 1.256 e 1.262 do CC e a Súmula n. 121 do STF; (vii) saber se incide o CDC, com nulidade de cláusulas

abusivas, venda casada, repetição de indébito e tutela específica, nos termos dos arts. 2º, 3º, 4º, 6º, 30, 31, 37, 39, 42, parágrafo único, 52 e 84 e da Súmula n. 297 do STJ; (viii) saber se há vícios na execução extrajudicial por ausência de notificação pessoal, irregularidades em leilões e ofensa ao direito de preferência, à luz dos arts. 31 e 32 do Decreto-Lei n. 70/1966 e 24 e 27, §§ 2º-A e 2º-B, da Lei n. 9.514/1997; (ix) saber se é necessária averbação ou registro na matrícula do imóvel, conforme os arts. 167, II, e 21 da Lei n. 6.015/1973; (x) saber se é cabível cumular indenização por danos materiais e morais e contratar seguro sem vinculação obrigatória, à luz das Súmulas n. 37 e 473 do STJ; e (xi) saber se há divergência jurisprudencial apta a ensejar o conhecimento do recurso.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Não ocorreu ofensa ao art. 1.022 do CPC, pois o acórdão enfrentou os pontos essenciais da controvérsia.

7. Incide a Súmula n. 7 do STJ quando a pretensão demanda revolvimento do conjunto fático-probatório, inclusive sobre a necessidade de perícia, abusividade contratual e regularidade de notificações na execução extrajudicial.

8. Incide a Súmula n. 5 do STJ quando a análise depende da interpretação de cláusulas contratuais, como saldo residual, taxas e regime de amortização.

9. Aplica-se, por analogia, a Súmula n. 283 do STF quando subsiste fundamento autônomo não impugnado.

10. Incide a Súmula n. 211 do STJ na hipótese de falta de prequestionamento dos dispositivos legais invocados.

11. Aplica-se ao caso a Súmula n. 518 do STJ, pois enunciados sumulares não configuram lei federal para fins de recurso especial.

12. O dissídio jurisprudencial não foi demonstrado por ausência de cotejo analítico e de similitude fática.

IV. DISPOSITIVO E TESE

13. Recurso especial conhecido em parte e desprovido.

Tese de julgamento: “1. Não há negativa de prestação jurisdicional quando o acórdão enfrenta os pontos essenciais da controvérsia. 2. Incide a Súmula n. 7 do STJ quando a pretensão demanda revolvimento do conjunto fático-probatório. 3. Incide a Súmula n. 5 do STJ quando a análise depende da interpretação de cláusulas contratuais. 4. Aplica-se, por analogia, a Súmula n. 283 do STF quando subsiste fundamento autônomo não impugnado. 5. Incide a Súmula n. 211 do STJ na hipótese de falta de prequestionamento. 6. Aplica-se a Súmula n. 518 do STJ para justificar a conclusão de que enunciados sumulares não configuram lei federal para fins de recurso especial. 7. O dissídio jurisprudencial não é demonstrado nos casos em que a parte não realiza o cotejo analítico para comprovar a similitude fática”.

Dispositivos relevantes citados: CF, art. 105, III, *a*; CPC, arts. 1.022, II, 85, § 2º, III e IV, 85, § 11, 420, 783, 799, 803, I, 805, *caput*, e 1.029, § 1º; CC, arts. 1.256 e

1.262; CDC, arts. 2º, 3º, 4º, 6º, 30, 31, 37, 39, 42, parágrafo único, 52 e 84; Decreto-Lei n. 70/1966, arts. 30, I, § 2º, 31 e 32; Lei n. 9.514/1997, arts. 24 e 27, §§ 2º-A e 2º-B; Lei n. 6.015/1973, arts. 167, II, e 21; RISTJ, art. 255, § 1º.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 5, 7, 211 e 518; STF, Súmulas n. 121 e 283.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por ROBSON BARRETO QUEIROZ e DEBORA FARIA COUTINHO DA SILVA 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 ordinária.

O julgado foi assim ementado (fls. 687-688):

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO ADMINISTRATIVO. CONTRATO CIVIL. SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO. CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. PROVA PERICIAL. DESCABIMENTO. LEILÃO. REGULARIDADE. NOMEAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO. LEGALIDADE. CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. INEXISTÊNCIA DE VENDA CASADA. JUROS E TAXAS. PACTUAÇÃO EXPRESSA. AUSÊNCIA DE ABUSIVIDADE. REVISÃO CONTRATUAL. IMPOSSIBILIDADE. RECURSO DESPROVIDO.

1. Apelação interposta contra sentença que julgou improcedentes os pedidos, que objetivavam a abstenção do Réu em consolidar a propriedade objeto do contrato e a revisão de cláusulas contratuais.
2. Formuladas alegações de direito, a prova documental é suficiente ao deslinde da causa, não havendo imposição legal à realização da prova que se mostre desnecessária ao julgamento da lide, nos termos do artigo 369 do Código de Processo Civil.
3. A falta de notificação pessoal para ciência da realização dos leilões imobiliários não gera a nulidade da consolidação da propriedade, vez que já extinta a relação contratual e transcorrido o momento oportuno para a sua regularização.
4. Nos contratos vinculados ao Sistema Financeiro da Habitação não se exige comum acordo entre credor e devedor na escolha do agente fiduciário, o que se depreende da leitura do artigo 30, I, § 2º, do Decreto-Lei nº 70/1966.
5. A aplicação do Código de Defesa do Consumidor não implica, por si só, na abusividade de cláusulas contratuais onerosas ao mutuário, devendo ficar evidenciada circunstância concreta que o coloque em desvantagem contratual.
6. Ausência de disposição contratual que limite o pagamento dos encargos mensais a trinta por cento da renda bruta dos mutuários, tampouco de abusividade nos reajustes e taxas expressamente pactuados.
7. Recurso desprovido.

Os embargos de declaração opostos foram desprovidos.

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

a) 1.022, II, do CPC, porquanto o acórdão incorreu em omissão, obscuridade e contradição ao deixar de enfrentar teses suscitadas nos embargos de declaração, como a necessidade de prova pericial, a aplicação do Código de Defesa do Consumidor, o direito de preferência do devedor e a aplicação de enunciados sumulares;

b) 85, § 2º, III e IV, do CPC, visto que o acórdão viola a sistemática de fixação dos honorários advocatícios ao deixar de observar os critérios legais de proporcionalidade, grau de zelo profissional e natureza da causa;

c) 420 do CPC, pois houve cerceamento de defesa em razão do indeferimento de perícia contábil reputada necessária para a apuração do saldo devedor e dos encargos incidentes no contrato;

d) 783, 799 e 803, I, do CPC, uma vez que o procedimento executivo extrajudicial seria nulo diante da inexistência de título líquido, certo e exigível;

e) 805, *caput*, do CPC, já que o procedimento executivo adotado não observou o princípio da menor onerosidade ao devedor;

f) 1.256 e 1.262 do Código Civil e Súmula n. 121 do STF, porque cláusulas contratuais relativas ao saldo residual e à capitalização de juros violam a disciplina do contrato de mútuo e configuram anatocismo;

g) 2º, 3º, 4º, 6º, 30, 31, 37, 39, 42, parágrafo único, 52 e 84 do CDC e Súmula n. 297 do STJ, pois aplica-se o Código de Defesa do Consumidor aos contratos do Sistema Financeiro da Habitação, defendendo a nulidade de cláusulas abusivas, o dever de informação adequada, a vedação de práticas abusivas, a repetição do indébito e a tutela específica das obrigações;

h) 31 e 32 do Decreto-Lei n. 70/1966 e 24 e 27, §§ 2º-A e 2º-B, da Lei n. 9.514/1997, já que existem vícios no procedimento de execução extrajudicial do contrato de financiamento imobiliário, tendo em vista a ausência de notificação pessoal para purga da mora, as irregularidades na realização dos leilões e a ofensa ao direito de preferência do devedor fiduciante;

i) 167, II, e 21 da Lei n. 6.015/1973, pois há necessidade de averbação ou registro da decisão judicial e da demanda na matrícula do imóvel para produção de efeitos perante terceiros.

Alega ainda ofensa à Súmula n. 37 do STJ, uma vez que é possível cumulação de indenização por danos materiais e morais, bem como à Súmula n. 473 do STJ, porquanto é direito do mutuário contratar seguro habitacional sem vinculação obrigatória ao agente financeiro.

Sustenta que o Tribunal de origem divergiu de precedentes do Superior Tribunal de Justiça e de tribunais regionais federais quanto à necessidade de notificação pessoal e à invalidade de edital sem tentativa prévia (AgRg no Ag n. 1.248.262/RS, REsp n. 619.180/SC e REsp n. 636.848/AL), à aplicação do CDC e à revisão contratual em SFH(REsp n. 151.609/SE), à necessidade de perícia contábil e afastamento do SACRE em casos de anatocismo (TRF1, AC n. 7592; TRF5, AC n. 420120; TRF2, Ag n. 105786; TRF2, Ag n. 62296) e à averbação no registro de imóveis para eficácia *erga omnes* (TRF-2, AI n. 2000.02.01.009611-1).

Requer o provimento do recurso para que se anule o acórdão recorrido e se reconheça a violação das normas federais indicadas, com retorno dos autos para novo julgamento. Requer ainda que se admita a revisão contratual e se reconheça a nulidade do procedimento extrajudicial e das cláusulas abusivas, assegurando-se o direito de preferência e a realização de perícia contábil e aplicando-se as súmulas invocadas.

Contrarrrazões às fls. 819-824.

O recurso especial foi admitido.

É o relatório.

VOTO

A controvérsia diz respeito a ação de procedimento comum em que a parte autora pleiteou que a ré se abstinhasse de consolidar a propriedade, com sustação ou anulação da execução extrajudicial, bem como a anulação de eventual arrematação ou adjudicação. No mérito, requereu o respeito ao limite legal de juros e, subsidiariamente, a limitação das parcelas a 30% da renda, vedação à cobrança de juros sobre juros, declaração de nulidade de cláusulas abusivas e restituição de valores pagos em excesso. O valor da causa é de 375.000,00.

O Juízo de primeiro grau julgou improcedentes os pedidos: extinguiu o processo com resolução do mérito e condenou os autores ao pagamento de custas e honorários de 10% sobre o valor da causa, com exigibilidade suspensa pela gratuidade.

A Corte estadual manteve integralmente a sentença. Negou provimento à apelação, majorou os honorários em 1% sobre o valor fixado, com exigibilidade suspensa pela gratuidade concedida, e rejeitou os embargos de declaração por ausência de omissão, obscuridade ou contradição.

I - Art. 1.022, II, do CPC

Não procede a alegação de negativa de prestação jurisdicional. O acórdão recorrido enfrentou, de modo suficiente, os pontos essenciais da controvérsia. Houve manifestação expressa quanto à desnecessidade de prova pericial, consignando-se que a prova documental era suficiente ao deslinde da causa. Também foram analisadas as alegações relativas à regularidade da execução

extrajudicial e à ausência de nulidade decorrente da falta de notificação pessoal dos mutuários para os leilões, bem como a aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor sem configuração de abusividade ou venda casada.

O Tribunal de origem igualmente examinou as alegações referentes à inexistência de cláusula, limitando os encargos a 30% da renda dos mutuários, à legalidade dos juros remuneratórios e das demais taxas contratuais, inclusive taxa de administração expressamente prevista no contrato. Ademais, ao manter a sentença e adotar seus fundamentos como razões de decidir, o acórdão incorporou a análise relativa à licitude da correção do saldo devedor pela taxa referencial e à responsabilidade do mutuário pelo saldo residual, nos termos da jurisprudência do STJ.

Os embargos de declaração foram rejeitados sob o fundamento de inexistirem omissão, obscuridade ou contradição, consignando-se que os aclaratórios não se prestam à rediscussão do mérito da causa.

Verifica-se que o acórdão recorrido enfrentou os pontos essenciais da controvérsia, ainda que sem rebater, de forma literal, todos os argumentos ou enunciados sumulares invocados pela parte.

Nessas circunstâncias, tendo o colegiado decidido a lide com fundamentação suficiente, não se configura ofensa ao art. 1.022 do CPC. A jurisprudência consolidada do STJ estabelece que não há violação do art. 1.022 do CPC quando o tribunal decide a causa de forma motivada, ainda que sem examinar individualmente cada argumento das partes.

Assim, inexistindo omissão relevante capaz de comprometer a prestação jurisdicional, afasta-se a alegada violação do art. 1.022 do CPC.

II - Arts. 85, § 2º, III e IV, do CPC

No que se refere à alegada violação do art. 85, § 2º, III e IV, do Código de Processo Civil, não se verifica o necessário prequestionamento da matéria. O

acórdão recorrido limitou-se a negar provimento à apelação e a majorar os honorários advocatícios em 1%, sem proceder à análise dos critérios previstos no § 2º do art. 85 do CPC, tais como o grau de zelo do profissional, o trabalho realizado pelo advogado e a natureza da causa.

Também não se identifica prequestionamento implícito, pois o Tribunal de origem não examinou, nem sequer de forma indireta, os parâmetros legais invocados, restringindo-se à mera majoração percentual da verba honorária. A matéria foi suscitada em embargos de declaração, os quais foram rejeitados sem pronunciamento acerca dos critérios previstos no dispositivo legal indicado.

Dessa forma, ausente manifestação do Tribunal de origem sobre a norma federal apontada como violada, incide o óbice da Súmula n. 211 do STJ, que impede o conhecimento do recurso especial quando a questão federal não é apreciada, mesmo após a oposição de embargos declaratórios.

III - Arts. 420 do CPC

A controvérsia refere-se à alegação de cerceamento de defesa decorrente do indeferimento da prova pericial.

O acórdão recorrido enfrentou expressamente a questão e concluiu pela desnecessidade da prova técnica, assentando que a prova documental constante dos autos era suficiente para o julgamento da causa, uma vez que foram formuladas essencialmente alegações de direito.

Para infirmar essa conclusão e reconhecer a imprescindibilidade da perícia contábil, seria necessário reavaliar o conjunto fático-probatório dos autos, incluindo os documentos apresentados, a controvérsia técnica sobre o sistema de amortização (SAC/SACRE), a evolução do saldo devedor e a incidência de juros e correção monetária. Tal providência implicaria revolvimento do acervo probatório, o que é vedado em recurso especial.

Assim, incide na espécie o óbice da Súmula n. 7 do STJ.

IV - Arts. 783, 799 e 803, I, do CPC

No que se refere à alegada violação dos arts. 783, 799 e 803, I, do Código de Processo Civil, não se verifica o necessário prequestionamento da matéria. O acórdão recorrido limitou-se a examinar a regularidade do procedimento de execução extrajudicial e dos leilões realizados, concluindo pela inexistência de nulidade no caso concreto (fls. 686-688).

Todavia, o Tribunal de origem não analisou, de forma explícita ou implícita, a questão relativa à existência de título líquido, certo e exigível, tampouco enfrentou os dispositivos legais apontados como violados. A matéria foi suscitada em embargos de declaração, os quais foram rejeitados sem pronunciamento específico sobre tais normas.

Dessa forma, ausente manifestação do Tribunal de origem acerca dos arts. 783, 799 e 803, I, do CPC, aplica-se ao caso, mais uma vez, a Súmula n. 211 do STJ.

V - Arts. 805, *caput*, do CPC

No tocante à alegada violação do art. 805, *caput*, do Código de Processo Civil, não se verifica o necessário prequestionamento da matéria. O acórdão recorrido analisou aspectos relacionados à regularidade da execução extrajudicial e à inexistência de abusividade nas disposições contratuais, mas não examinou, de forma específica ou indireta, a aplicação do princípio da menor onerosidade ao devedor.

Também não se identifica prequestionamento implícito, pois o Tribunal de origem não apreciou a execução sob a perspectiva da adoção do meio menos gravoso ao devedor. A matéria foi suscitada em embargos de declaração, os quais foram rejeitados sem pronunciamento acerca do art. 805 do CPC.

Dessa forma, o Tribunal de origem não se manifestou sobre a norma federal invocada, de modo que incide na espécie o óbice da Súmula n. 211 do STJ.

VI - Arts. 1.256 e 1.262 do CC

A controvérsia envolve a alegação de que cláusulas relativas ao saldo residual e à capitalização de juros desvirtuariam o contrato de mútuo e configurariam anatocismo.

O acórdão recorrido afastou a alegação de abusividade e manteve a validade das disposições contratuais, destacando a inexistência de vícios e a legalidade das taxas expressamente pactuadas, bem como a ausência de cláusula limitativa das prestações a 30% da renda.

Para reconhecer eventual anatocismo ou desvirtuamento do mútuo, seria necessário reexaminar o conjunto fático-probatório dos autos, incluindo planilhas, cálculos, evolução do saldo devedor, metodologia de amortização adotada (SAC) e incidência de juros e correção monetária. Tal providência implicaria revolvimento de fatos e provas, o que é vedado em recurso especial, atraindo a incidência da Súmula n. 7 do STJ.

Além disso, a análise das alegações demandaria a interpretação das cláusulas contratuais relativas ao saldo residual e ao regime de amortização, como a cláusula 6.4 (saldo residual), o sistema SAC mencionado na sentença e a cláusula 11 do Contrato n. 1.4444.1044349-5, o que atrai o óbice da Súmula n. 5 do STJ.

Assim, as alegações ficam obstadas pelas Súmulas n. 7 e 5 do STJ, pois dependem do reexame do conjunto fático-probatório e da interpretação das cláusulas contratuais.

VII - Arts. 2º, 3º, 4º, 6º, 30, 31, 37, 39, 42, parágrafo único, 52 e 84 do CDC

Incide o óbice da Súmula n. 283 do STF quanto ao subtema relativo à limitação das parcelas a 30% da renda. O acórdão recorrido manteve a sentença com base em dois fundamentos autônomos: (a) a inexistência de cláusula contratual que estabeleça limitação das prestações a 30% da renda do mutuário,

fundamento fático-contratual suficiente para afastar a pretensão revisional; e (b) a conclusão de que a incidência do Código de Defesa do Consumidor não implica, por si só, reconhecimento de abusividade contratual, sendo necessária demonstração concreta de desequilíbrio.

O recurso especial impugna apenas o segundo fundamento ao sustentar a abusividade das cláusulas e a aplicabilidade do CDC, mas não enfrenta o fundamento autônomo relativo à inexistência de cláusula contratual limitativa. Assim, quanto ao subtema da limitação das parcelas a 30% da renda, incide, por analogia, a Súmula n. 283 do STF.

No tocante às teses fundadas nos arts. 2º, 3º, 4º, 6º, 30, 31, 37, 39, 42, parágrafo único, 52 e 84 do Código de Defesa do Consumidor, o exame das alegações relativas à abusividade de cláusulas contratuais, à venda casada de seguro e à repetição de indébito exige o revolvimento do conjunto fático-probatório — especialmente quanto à verificação de eventual imposição de seguro, práticas comerciais adotadas, comunicações entre as partes e cálculo dos encargos —, o que atrai a incidência da Súmula n. 7 do STJ.

Além disso, a apreciação dessas teses pressupõe a interpretação do instrumento contratual a fim de aferir a pactuação das taxas e juros e as demais condições financeiras estabelecidas no contrato, o que atrai a incidência da Súmula n. 5 do STJ.

Assim, incidem na espécie as Súmulas n. 7 e 5 do STJ quanto às alegações de venda casada de seguro, abusividade de cláusulas contratuais e repetição de indébito, fundadas nos dispositivos do CDC acima indicados.

VIII - Arts. 31 e 32 do Decreto-Lei n. 70/1966 e 24 e 27, §§ 2º-A e 2º-B, da Lei n. 9.514/1997

O acórdão recorrido manteve a regularidade do procedimento de execução extrajudicial com base em dois fundamentos autônomos e suficientes. De

um lado, consignou que a ausência de notificação pessoal dos mutuários para ciência dos leilões não gera nulidade da consolidação da propriedade, diante da extinção da relação contratual e da superação do momento oportuno para a purga da mora. De outro, afirmou que, nos contratos vinculados ao Sistema Financeiro da Habitação, não se exige comum acordo entre credor e devedor para a escolha do agente fiduciário responsável pela execução extrajudicial, nos termos do art. 30, I, § 2º, do Decreto-Lei n. 70/1966.

O recurso especial impugna apenas o primeiro fundamento ao sustentar nulidades relacionadas à notificação para os leilões e ao direito de preferência do devedor fiduciante, com base nos arts. 31 e 32 do Decreto-Lei n. 70/1966 e 24 e 27, §§ 2º-A e 2º-B, da Lei n. 9.514/1997. Contudo, não enfrenta o segundo fundamento autônomo adotado pelo acórdão, relativo à inexistência de exigência de comum acordo na escolha do agente fiduciário (art. 30, I, § 2º, do Decreto-Lei n. 70/1966).

Assim, quanto à parte da controvérsia que permanece amparada por esse fundamento autônomo não impugnado, incide, por analogia, a Súmula n. 283 do STF.

No que diz respeito às alegações de nulidade do procedimento de execução extrajudicial por ausência de notificação pessoal dos mutuários para ciência dos leilões e por violação do direito de preferência do devedor fiduciante, o acórdão recorrido enfrentou expressamente a matéria, concluindo que a falta de notificação pessoal não gera nulidade no caso concreto, diante da extinção da relação contratual e da superação do momento oportuno para a purga da mora.

Nessa extensão, a controvérsia apresenta duas dimensões. De um lado, a interpretação das exigências normativas constantes dos arts. 31 e 32 do Decreto-Lei n. 70/1966 e 24 e 27, §§ 2º-A e 2º-B, da Lei n. 9.514/1997 constitui matéria de direito. De outro, a verificação concreta do cumprimento das intimações e

comunicações no procedimento extrajudicial — especialmente quanto à existência de intimação pessoal para purga da mora, à comunicação das datas dos leilões e ao respeito ao direito de preferência do devedor fiduciante — exige o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, incluindo avisos de recebimento, certidões, editais e demais atos do procedimento, providência vedada nesta instância extraordinária, nos termos da Súmula n. 7 do STJ.

Embora, em tese, fosse possível examinar, de forma abstrata, a interpretação das normas invocadas, tal análise não teria utilidade prática no caso concreto, pois eventual aplicação dessas disposições dependeria necessariamente da verificação fática do efetivo cumprimento das notificações, intimações, leilões e do direito de preferência, o que igualmente demandaria revolvimento do conjunto probatório. Assim, a controvérsia encontra óbice na Súmula n. 7 do STJ.

IX - Arts. 167, II, e 21 da Lei n. 6.015/1973

No que se refere à alegada violação dos arts. 167, II, e 21 da Lei n. 6.015/1973, não se verifica o necessário prequestionamento da matéria. O acórdão recorrido examinou questões relativas à regularidade da execução extrajudicial e à inexistência de abusividade nas disposições contratuais, mas não tratou da necessidade de registro ou averbação da demanda na matrícula do imóvel perante o registro de imóveis.

Também não se identifica prequestionamento implícito, pois o Tribunal de origem não apreciou, ainda que indiretamente, a aplicação dos dispositivos legais indicados. A matéria foi suscitada em embargos de declaração, os quais foram rejeitados sem pronunciamento específico sobre o tema.

Dessa forma, ausente manifestação do Tribunal de origem acerca dos arts. 167, II, e 21 da Lei n. 6.015/1973, incide na espécie o óbice da Súmula n. 211 do STJ.

X - Súmulas n. 37, 473 e 297 do STJ e 121 do STF

O enunciado sumular não se enquadra no conceito de lei federal exigido pelo art. 105, III, *a*, da Constituição Federal para fins de conhecimento do recurso especial.

Assim, não é cabível recurso especial fundado exclusivamente em alegada violação de súmula, que pode ser invocada apenas como orientação jurisprudencial, mas não como parâmetro autônomo de violação normativa. Em razão disso, fica obstado o conhecimento do recurso especial quanto às alegações baseadas exclusivamente nas Súmulas n. 37, 473 e 297 do STJ e 121 do STF, nos termos da Súmula n. 518 do STJ.

XI - Divergência jurisprudencial

Quanto ao dissídio jurisprudencial, a parte recorrente deixou de demonstrar a existência da similitude fática e de realizar o cotejo analítico, requisitos indispensáveis à demonstração da divergência, consoante os arts. 1.029, § 1º, do CPC e 255, § 1º, do Regimento Interno do STJ.

Ademais, é entendimento desta Corte que a inadmissão do recurso especial pela alínea *a* em razão da incidência de enunciado sumular prejudica o exame do recurso no ponto em que suscita divergência jurisprudencial se o dissídio alegado diz respeito ao mesmo dispositivo legal ou tese jurídica, o que ocorreu na hipótese.

XII - Conclusão

Ante o exposto, **conheço em parte do recurso especial e nego-lhe provimento.**

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 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

REsp 2.218.914 / RJ
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0219178-8

Número de Origem:
50041209320184025103 50046590820194020000

Sessão Virtual de 09/06/2026 a 15/06/2026

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

RECORRENTE : ROBSON BARRETO QUEIROZ

RECORRENTE : DEBORA FARIA COUTINHO DA SILVA

ADVOGADO : BRUNO MEDEIROS SAMPAIO - RJ109135

RECORRIDO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

ADVOGADO : GERSON DE CARVALHO FRAGOZO - RJ106445

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

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 09/06/2026 a 15/06/2026, 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, 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, 15 de junho de 2026