



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2979874 - RS (2025/0242965-5)

RELATORA : **MINISTRA DANIELA TEIXEIRA**
AGRAVANTE : **MATEUS HENRIQUE CAGLIARI**
ADVOGADOS : **GABRIEL DINIZ DA COSTA - RS063407**
 : **NÁDIA MARIA KOCH ABDO - RS025983**
 : **VINÍCIUS KOCH ABDO - RS103860**
AGRAVADO : **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**
ADVOGADO : **ITALO SCARAMUSSA LUZ - ES009173**

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO. REVISÃO CONTRATUAL. EXCEÇÃO DO CONTRATO NÃO CUMPRIDO. TABELA PRICE. TAXAS ADMINISTRATIVAS. SEGURO HABITACIONAL. COEFICIENTE DE EQUALIZAÇÃO DE TAXAS. REEXAME DE CONTEXTO FÁTICO-PROBATÓRIO E REINTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. AGRAVO NÃO CONHECIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial, no qual a parte agravante alegou impedimento de construir no imóvel adquirido devido à invasão de parte do terreno por terceiro, redução da metragem abaixo do mínimo exigido pelo plano diretor municipal e impossibilidade de construção.

2. A parte agravante sustentou descumprimento contratual por fato externo, justificando a aplicação da exceção de contrato não cumprido, e alegou desequilíbrio contratual pela aplicação da Tabela Price, requerendo sua substituição por sistema de juros simples. Também argumentou que foi compelida a contratar seguro habitacional com a instituição financeira, configurando venda casada, e impugnou a cobrança de taxas administrativas e de seguros.

3. A decisão recorrida considerou que as questões levantadas demandam reexame de provas e interpretação de cláusulas contratuais, o que é vedado em sede de recurso especial, nos termos das Súmulas 5 e 7 do STJ.

II. Questão em discussão

4. A questão em discussão consiste em saber se é possível, em sede de recurso especial, revisar cláusulas contratuais e reexaminar provas relacionadas à aplicação da exceção de

contrato não cumprido, à legalidade da Tabela Price, à alegação de venda casada de seguro habitacional e à cobrança de taxas administrativas.

III. Razões de decidir

5. A análise da aplicação da exceção de contrato não cumprido, da legalidade da Tabela Price e da alegação de venda casada de seguro habitacional demanda reexame de provas e interpretação de cláusulas contratuais, o que é vedado em recurso especial, conforme as Súmulas 5 e 7 do STJ.

6. A jurisprudência do STJ é pacífica no sentido de que a Tabela Price, por si só, não implica capitalização indevida de juros, sendo necessária a comprovação de anatocismo, o que exige análise de provas e cálculos técnicos.

7. A alegação de venda casada de seguro habitacional foi afastada pelo tribunal de origem com base na ausência de prova de impedimento à escolha de outra seguradora, o que também demanda reexame de provas.

8. A cobrança de taxas administrativas foi considerada contratualmente prevista e não abusiva, sendo vedado ao STJ reexaminar as cláusulas contratuais e as provas que embasaram essa conclusão.

9. No que tange ao coeficiente de equalização de taxas, o acórdão afirmou que contrato não prevê tal encargo, tampouco se verificou sua aplicação na evolução do débito, sendo insindicável a conclusão pelos óbices sumulares 5 e 7.

IV. Dispositivo

9. Agravo em recurso especial não conhecido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 25/11/2025 a 01/12/2025, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 02 de dezembro de 2025.

Ministra Daniela Teixeira
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2979874 - RS (2025/0242965-5)

RELATORA : **MINISTRA DANIELA TEIXEIRA**
AGRAVANTE : **MATEUS HENRIQUE CAGLIARI**
ADVOGADOS : **GABRIEL DINIZ DA COSTA - RS063407**
: **NÁDIA MARIA KOCH ABDO - RS025983**
: **VINÍCIUS KOCH ABDO - RS103860**
AGRAVADO : **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**
ADVOGADO : **ITALO SCARAMUSSA LUZ - ES009173**

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO. REVISÃO CONTRATUAL. EXCEÇÃO DO CONTRATO NÃO CUMPRIDO. TABELA PRICE. TAXAS ADMINISTRATIVAS. SEGURO HABITACIONAL. COEFICIENTE DE EQUALIZAÇÃO DE TAXAS. REEXAME DE CONTEXTO FÁTICO-PROBATÓRIO E REINTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. AGRAVO NÃO CONHECIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial, no qual a parte agravante alegou impedimento de construir no imóvel adquirido devido à invasão de parte do terreno por terceiro, redução da metragem abaixo do mínimo exigido pelo plano diretor municipal e impossibilidade de construção.

2. A parte agravante sustentou descumprimento contratual por fato externo, justificando a aplicação da exceção de contrato não cumprido, e alegou desequilíbrio contratual pela aplicação da Tabela Price, requerendo sua substituição por sistema de juros simples. Também argumentou que foi compelida a contratar seguro habitacional com a instituição financeira, configurando venda casada, e impugnou a cobrança de taxas administrativas e de seguros.

3. A decisão recorrida considerou que as questões levantadas demandam reexame de provas e interpretação de cláusulas

contratuais, o que é vedado em sede de recurso especial, nos termos das Súmulas 5 e 7 do STJ.

II. Questão em discussão

4. A questão em discussão consiste em saber se é possível, em sede de recurso especial, revisar cláusulas contratuais e reexaminar provas relacionadas à aplicação da exceção de contrato não cumprido, à legalidade da Tabela Price, à alegação de venda casada de seguro habitacional e à cobrança de taxas administrativas.

III. Razões de decidir

5. A análise da aplicação da exceção de contrato não cumprido, da legalidade da Tabela Price e da alegação de venda casada de seguro habitacional demanda reexame de provas e interpretação de cláusulas contratuais, o que é vedado em recurso especial, conforme as Súmulas 5 e 7 do STJ.

6. A jurisprudência do STJ é pacífica no sentido de que a Tabela Price, por si só, não implica capitalização indevida de juros, sendo necessária a comprovação de anatocismo, o que exige análise de provas e cálculos técnicos.

7. A alegação de venda casada de seguro habitacional foi afastada pelo tribunal de origem com base na ausência de prova de impedimento à escolha de outra seguradora, o que também demanda reexame de provas.

8. A cobrança de taxas administrativas foi considerada contratualmente prevista e não abusiva, sendo vedado ao STJ reexaminar as cláusulas contratuais e as provas que embasaram essa conclusão.

9. No que tange ao coeficiente de equalização de taxas, o acórdão afirmou que contrato não prevê tal encargo, tampouco se verificou sua aplicação na evolução do débito, sendo insindicável a conclusão pelos óbices sumulares 5 e 7.

IV. Dispositivo

9. Agravo em recurso especial não conhecido.

RELATÓRIO

Trata-se de Agravo em Recurso Especial interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial.

Segundo a parte agravante, o recurso preenche os requisitos necessários ao conhecimento e provimento.

No recurso especial, alegou, em síntese, que foi impedido de construir no imóvel adquirido em razão de invasão de parte do terreno por terceiro, o que reduziu a metragem abaixo do mínimo exigido pelo plano diretor municipal, impossibilitando a construção pretendida.

Sustentou que o contrato previa ausência de restrições ao uso do imóvel, e que, diante do impedimento, configura-se descumprimento contratual por fato externo, justificando a aplicação da exceção de contrato não cumprido, com suspensão das obrigações até a solução do óbice. Aduziu, ainda, que a aplicação da Tabela Price, pactuada no contrato, gerou desequilíbrio contratual e enriquecimento sem causa, pois implicou capitalização de juros dissimulada e excessiva oneração do mutuário, requerendo a revisão contratual e substituição da Tabela Price por sistema de juros simples.

Por fim, argumentou que foi compelido a contratar seguro habitacional com a instituição financeira, sem opção de escolha, configurando venda casada, vedada pelo Código de Defesa do Consumidor e pela Súmula 473 do STJ, além de impugnar a cobrança de taxas administrativas e de seguros, por ausência de informação adequada e por não se justificar em contratos celebrados após 30/04/2008.

Diante da decisão de inadmissão, manejou o presente agravo.

Intimada nos termos do art. 1.042, § 3º, do Código de Processo Civil, a parte agravada não se manifestou.

É o relatório.

VOTO

O agravo é tempestivo, nos termos do art. 1.003, § 5º, do Código de Processo Civil.

A análise dos argumentos recursais não indica, contudo, a existência de fundamentos que sustentem a reforma da decisão recorrida, cujos fundamentos transcrevo para que passem a fazer parte da presente decisão:

ADMINISTRATIVO. SFH. REVISIONAL. EXCEÇÃO DO CONTRATO NÃO CUMPRIDO. TABELA PRICE. SEGURO. TAXA DE ADMINISTRAÇÃO. CET.

1. Trata-se de ação ordinária ajuizada contra Caixa Econômica Federal, visando à revisão de contrato de mútuo firmado no âmbito do SFH.

2. Não há como opor em face da CAIXA a exceção de contrato não cumprido, visto que a CAIXA cumpriu as obrigações assumidas, qual seja a liberação do numerário para aquisição do terreno, não podendo assumir o ônus pela invasão do terreno por terceiro, situação que deve ser resolvida pelo autor via ação possessória.

3. A aplicação do Sistema Francês de amortização aos contratos vinculados ao Sistema Financeiro da Habitação (SFH) é admitida por este Tribunal Regional da Quarta Região.

4. A Cláusula 24 do Contrato prevê expressamente a possibilidade dos mutuários contratarem seguradora diversa da oferecida pela Caixa Econômica Federal.

5. No caso, a parte autora não comprovou que requereu a contratação de outra companhia seguradora e que lhes foi negado, razão pela qual o pedido, também neste ponto, é improcedente.

6. A cobrança da taxa administrativa foi livremente pactuada, sem violação da boa-fé dos contratantes, que tiveram ciência das condições do financiamento antes de firmá-lo com a Agência Financiadora, sabendo que esse encargo seria cobrado. Não vislumbro ilegalidade na sua cobrança.

7. O contrato sub judice não prevê a aplicação de Coeficiente de Equalização de Taxas - CET (evento 1, OUT5, do processo de origem) e nem se vislumbra indício algum da utilização de tal critério de reajuste ao longo da evolução da dívida.

8. Apelação improvida.

No presente processo, a parte agravante afirma, em suma, que estão presentes os requisitos para o conhecimento e provimento de seu recurso.

Ocorre, contudo, que a questão já foi enfrentada pela decisão recorrida, que analisou detidamente todas as questões jurídicas postas.

A jurisprudência consolidada do Superior Tribunal de Justiça estabelece limites claros à admissibilidade do recurso especial, especialmente quando este se fundamenta na interpretação de cláusulas contratuais ou no reexame do conjunto fático-probatório dos autos. Nesse contexto, as Súmulas 5 e 7 do STJ representam óbices relevantes à apreciação de determinadas matérias por essa instância superior.

A Súmula 5 dispõe que “a simples interpretação de cláusula contratual não enseja recurso especial”, evidenciando que o exame do conteúdo e do sentido de disposições contratuais é matéria de competência das instâncias ordinárias, cuja cognição plena não pode ser revista pelo STJ. Assim, quando a controvérsia recursal exige a análise do teor de cláusulas contratuais, o recurso especial mostra-se incompatível com sua função uniformizadora da legislação federal.

Complementarmente, a Súmula 7 estabelece que “a pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial”, vedando o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos. A revisão de fatos e provas, ainda que com o objetivo de reclassificação jurídica, não se coaduna com os limites da via especial, salvo quando se trata de reavaliação jurídica de fatos incontroversos, devidamente delineados no acórdão recorrido.

A aplicação conjunta dessas súmulas tem sido reiteradamente reconhecida pelo STJ, especialmente em casos que envolvem contratos, nos quais a pretensão recursal demanda simultaneamente a interpretação de cláusulas e a reavaliação de provas. Nesses casos, é imprescindível que a parte recorrente demonstre, de forma objetiva e contextualizada, que a análise pretendida não depende da reapreciação de fatos nem da interpretação contratual, sob pena de inadmissibilidade do recurso.

Portanto, a incidência das Súmulas 5 e 7 do STJ reforça a função do recurso especial como instrumento de uniformização da interpretação do direito federal, vedando sua utilização como meio de revisão de decisões que envolvam matéria fática ou contratual, cuja apreciação compete exclusivamente às instâncias ordinárias.

a) Exceptio non adimpleti contractus (CC, art. 476) — impedimento de construir por suposta invasão do lote vizinho e restrição do plano diretor.

O que o acórdão firmou como fato: o TRF4 afirmou que a CAIXA cumpriu sua obrigação (liberação do numerário) e que a invasão por terceiro deve ser resolvida via ação possessória, rechaçando a aplicação da *exceptio* ao caso.

Para acolher a *exceptio*, seria preciso refazer a valoração das provas sobre a invasão e a metragem (248,32 m² × 250 m²), reconstruir a causalidade com a impossibilidade de construir, e reinterpretar cláusulas sobre “ausência de restrições ao uso”. Trata-se de questões de fato e de contrato, vedadas nas vias especiais.

Sobre a incidência dos óbices sumulares ora analisados, em casos de exceção do contrato não cumprido, já decidiu esse colegiado:

*PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO. VIOLAÇÃO DE DISPOSITIVOS DA CONSTITUIÇÃO FEDERAL. ANÁLISE. COMPETÊNCIA DO STF. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N. 282 E 356 /STF. CERCEAMENTO DE DEFESA. REEXAME DE MATÉRIA FÁTICA. SÚMULA N. 7/STJ. **EXCEPTIO NON ADIMPLETI CONTRACTUS. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N. 5 E 7/STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL PREJUDICADA.***

1. Não comporta conhecimento o recurso especial quanto à alegação de malferimento do art. 5º, LV, da Constituição Federal, por ser a via inadequada à alegação de afronta a artigos e preceitos da Constituição Federal, sob pena de usurpação de competência atribuída exclusivamente à Suprema Corte:

2. O Tribunal de origem não analisou nem implicitamente os arts. 7º e 357, § 4º, do CPC. Desse modo, impõe-se o não conhecimento do recurso especial por ausência de prequestionamento, entendido como o indispensável exame da questão pela decisão atacada, apto a viabilizar a pretensão recursal.

3. Se a parte recorrente entendesse haver alguma eiva no acórdão impugnado, ainda que a questão federal tenha surgido somente no julgamento no Tribunal a quo, deveria ter oposto embargos declaratórios, a fim de que fosse suprida a exigência do prequestionamento e viabilizado o conhecimento do recurso em relação aos referidos dispositivos legais.

4. Rever o entendimento do Tribunal de origem, a fim de se entender pela existência de cerceamento de defesa, como pretende a parte agravante, demandaria o revolvimento de fatos e provas, o que atrai o óbice da Súmula n. 7/STJ.

5. A pretensão de alterar o entendimento do acórdão recorrido acerca da aplicação da exceção do contrato não cumprido (exceptio non adimpleti contractus) demandaria a análise e interpretação de cláusulas contratuais e o revolvimento de matéria fático-probatória, o que é inviável em recurso especial, a teor das Súmulas n. 5 e 7 do STJ. Precedentes.

6. É pacífico o entendimento desta Corte superior de que os mesmos óbices impostos à admissão do recurso pela alínea "a" do permissivo constitucional impedem a análise recursal pela alínea "c", ficando prejudicada a apreciação do dissídio jurisprudencial referente ao mesmo dispositivo de lei federal apontado como violado ou à tese jurídica.

Agravo interno improvido.

(AgInt no AREsp n. 2.688.098/CE, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 9/12/2024, DJEN de 12/12/2024.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL. IMÓVEL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. APLICAÇÃO DA EXCEÇÃO DO CONTRATO NÃO CUMPRIDO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA N. 7. RETENÇÃO DOS VALORES. SÚMULA N. 83 DO STJ. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. SÚMULA N. 83 DO STJ. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. SÚMULAS N. 283 E 284 DO STF. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. A pretensão de alterar o entendimento do acórdão recorrido acerca da não aplicação da exceção do contrato não cumprido demandaria a análise e interpretação de cláusulas contratuais e o revolvimento de matéria fático-probatória, o que é inviável em sede de recurso especial, a teor das Súmulas 5 e 7 do STJ.

2. Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente-comprador - integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento - inteligência da Súmula 543/STJ.

3. No caso de ilícito contratual, os juros de mora são devidos a partir da citação.

4. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp n. 2.327.706/RJ, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 4/11/2024, DJe de 6/11/2024.)

PROCESSO CIVIL E DIREITO CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REVISIONAL E REPARATÓRIA. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO DOS DISPOSITIVOS LEGAIS EM TESE VIOLADOS. DEFICIÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. SÚMULA 284/STF.

INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. COMPORTAMENTO CONTRADITÓRIO. PROIBIÇÃO. SÚMULA 83/STJ. EXCEÇÃO DE CONTRATO NÃO CUMPRIDO. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS 5 E 7/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. A ausência de particularização dos dispositivos de lei federal em tese violados pelo aresto recorrido caracteriza deficiência de fundamentação, conforme pacífico entendimento desta Corte Superior, fazendo incidir o óbice da Súmula 284/STF.

2. O Tribunal a quo decidiu em sintonia com a jurisprudência do STJ, ao repreender o comportamento denominado "venire contra factum proprio". Incidência da Súmula 83/STJ ao recurso especial.

3. "A pretensão de alterar o entendimento do acórdão recorrido acerca da aplicação da exceção do contrato não cumprido demandaria a análise e interpretação de cláusulas contratuais e o revolvimento de matéria fático-probatória, o que é inviável em sede de recurso especial, a teor das Súmulas 5 e 7 do STJ" (AgInt no AREsp 502.075/RJ, Relator Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 21/3/2022, DJe de 19/4/2022).

4. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp n. 2.167.223/PR, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 13/2/2023, DJe de 24/2/2023.)

b) Substituição da Tabela Price por juros simples — alegação de anatocismo/desequilíbrio

O que o acórdão firmou como fato e contrato foi: o TRF4 assentou que a Tabela Price, por si, não implica capitalização indevida, e que sua adoção foi contratada, afastando abusividade no caso concreto.

Para infirmar, acolhendo a tese recursal, seria necessário apurar tecnicamente a ocorrência de juros compostos na evolução do contrato (matéria fática /pericial) e reler as cláusulas de amortização (matéria contratual). Incidem Súmulas 7 e 5.

Tal matéria já foi objeto de tese repetitiva, em que a Corte fixou que a análise da legalidade da Price passa, necessariamente, pela constatação da eventual capitalização de juros, que é questão de fato; por isso não cabe ao STJ tal apreciação, em razão dos óbices das Súmulas 5 e 7.

RECURSO ESPECIAL REPETITIVO. SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO. CAPITALIZAÇÃO DE JUROS VEDADA EM QUALQUER PERIODICIDADE. TABELA PRICE. ANATOCISMO. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 5 E 7. ART. 6º, ALÍNEA "E", DA LEI Nº 4.380/64. JUROS REMUNERATÓRIOS. AUSÊNCIA DE LIMITAÇÃO.

1. Para efeito do art. 543-C:

1.1. Nos contratos celebrados no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, é vedada a capitalização de juros em qualquer periodicidade. Não cabe ao STJ, todavia, aferir se há capitalização de juros com a utilização da Tabela Price, por força das Súmulas 5 e 7.

1.2. O art. 6º, alínea "e", da Lei nº 4.380/64, não estabelece limitação dos juros remuneratórios.

2. Aplicação ao caso concreto:

2.1. Recurso especial parcialmente conhecido e, na extensão, provido, para afastar a limitação imposta pelo acórdão recorrido no tocante aos juros remuneratórios.

(REsp n. 1.070.297/PR, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Segunda Seção, julgado em 9/9/2009, DJe de 18/9/2009.)

Em julgados subsequentes, o STJ repete que “a Tabela Price, por si, não é ilegal” e que aferir anatocismo “caso a caso” demanda prova, barrada pelas Súmulas 5 e 7:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE EMBARGOS À EXECUÇÃO. TABELA PRICE. LEGALIDADE. ANÁLISE. CAPITALIZAÇÃO DE JUROS. APURAÇÃO. MATÉRIA DE FATO. CLÁUSULAS CONTRATUAIS E PROVA PERICIAL. TEMA REPETITIVO 572.

1. Ação de embargos à execução 2. A análise acerca da legalidade da utilização da Tabela Price - mesmo que em abstrato - passa, necessariamente, pela constatação da eventual capitalização de juros (ou incidência de juros compostos, juros sobre juros ou anatocismo), que é questão de fato e não de direito, motivo pelo qual não cabe ao STJ tal apreciação, em razão dos óbices contidos nas Súmulas 5 e 7, ambas do STJ. Tema repetitivo 572.

3. É exatamente por isso que, em contratos cuja capitalização de juros seja vedada, é necessária a interpretação de cláusulas contratuais e a produção de prova técnica para aferir a existência da cobrança de juros não lineares, incompatíveis, portanto, com financiamentos celebrados no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação antes da vigência da Lei 11.977/09, que acrescentou o art. 15-A à Lei 4.380/1964. Tema repetitivo 572.

4. Em se verificando que matérias de fato ou eminentemente técnicas foram tratadas como exclusivamente de direito, reconhece-se o cerceamento, para que seja realizada a prova pericial. Tema repetitivo 572.

5. Agravo conhecido. Recurso especial conhecido e provido.

(AREsp n. 2.824.509/GO, relatora Ministra Nancy Andrichi, Terceira Turma, julgado em 5/5/2025, DJEN de 9/5/2025.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS À EXECUÇÃO CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. CERCEAMENTO DE DEFESA. INDEFERIMENTO DE PEDIDO DE PRODUÇÃO DE PROVA. DIREITO CIVIL. CAPITALIZAÇÃO DE JUROS. TABELA PRICE. PRETENSÕES QUE DEMANDAM O REVOLVIMENTO DO ACERVO FÁTICO-PROBATÓRIO E ANÁLISE DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS 5 E 7/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Nos termos da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, o magistrado é o destinatário final das provas, cabendo-lhe decidir sobre a produção de provas necessárias ou indeferir aquelas meramente protelatórias, não configurando o cerceamento de defesa o indeferimento da dilação probatória, desde que já tenha elementos suficientes para a formação de seu convencimento e que o indeferimento seja fundamentado.

1.1. Aferir a suficiência dos elementos de provas aptos à formação do convencimento do juiz demanda, necessariamente, o reexame do conjunto fático-probatório, providência inviável na esfera especial ante a incidência do enunciado da Súmula n. 7 deste Superior Tribunal.

2. Tendo a Corte estadual se pronunciado pela inexistência de abusividade da taxa de juros, bem como pela possibilidade de utilização da Tabela Price, não pode o Superior Tribunal de Justiça

proceder à nova apreciação das provas e fatos, tampouco à interpretação de cláusulas contratuais, visto que o reclamo especial não possui tais finalidades. Súmulas 5 e 7/STJ.

3. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp n. 2.199.826/MG, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 13/3/2023, DJe de 16/3/2023.)

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO EM RECURSO ESPECIAL. IRRESIGNAÇÃO SUBMETIDA AO NCP. AÇÃO REVISIONAL. CONTRATO DE MÚTUO VINCULADO AO SFH. SALDO RESIDUAL. AUSÊNCIA DE COBERTURA DO FCVS. RESPONSABILIDADE DO MUTUÁRIO. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL EM RELAÇÃO À COBRANÇA DO CES NÃO DEMONSTRADO. ALEGAÇÃO DE QUE A ADOÇÃO DA TABELA PRICE IMPLICA CAPITALIZAÇÃO DE JUROS. SÚMULA N.º 7 DO STJ. AFASTADA INCIDÊNCIA DO CDC AOS CONTRATOS FIRMADOS ANTES DO INÍCIO DA VIGÊNCIA DESSE DIPLOMA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. De plano vale pontuar que as disposições do NCP, no que se refere aos requisitos de admissibilidade dos recursos, são aplicáveis ao caso concreto ante os termos do Enunciado Administrativo n.º 3, aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016.

2. Não se pode conhecer do dissídio jurisprudencial suscitado com relação a cobrança do Coeficiente de Equiparação Salarial - CES, porque não observadas as exigências dos arts. 1.029, § 1º, do NCP, e 255, § 1º, do RISTJ. Com efeito, as razões do recurso especial se limitaram a transcrever as ementas dos acórdãos apontados como paradigmas, sem fazer o devido cotejo analítico entre os julgados confrontados e sem indicar o dispositivo legal a respeito de cuja interpretação estaria configurada a divergência.

3. Na linha dos precedentes desta Corte, a existência ou inexistência de juros capitalizados em razão da utilização da Tabela Price constitui matéria fática cuja análise esbarra na Súmula n.º 7 do STJ.

4. Nos contratos de financiamento celebrados no âmbito do SFH, sem cláusula de garantia de cobertura do FCVS, o saldo devedor residual deverá ser suportado pelo mutuário (REsp 1.443.870/PE, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Segunda Seção, DJe 24/10/2014) 5.

A jurisprudência desta Corte Superior orienta que o CDC não se aplica aos contratos vinculados ao SFH celebrados antes da entrada em vigor da Lei n.º 8.078/1990.

6. Agravo interno não provido.

(AgInt no REsp n. 1.871.321/MS, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 15/8/2022, DJe de 17/8/2022.)

c) “Venda casada” do seguro habitacional e afastamento de taxas administrativas

A origem reconheceu a tese repetitiva do STJ (REsp 969.129/MG) e consignou que a Cláusula 24 permite a livre escolha da seguradora; além disso, registrou ausência de prova de que o autor requisitou outra seguradora e foi impedido.

Portanto, para derruir, seria preciso reexaminar provas documentais /testemunhais da contratação do seguro (Súmula 7) e reler a cláusula que abriria a escolha (Súmula 5).

Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. OMISSÃO. DEFICIÊNCIA NA ARGUMENTAÇÃO. SÚMULA 284/STF. INDEFERIMENTO DE PROVA. CERCEAMENTO DE DEFESA. INEXISTÊNCIA. APLICAÇÃO DE NORMAS DO CDC. AUSÊNCIA DE NOTIFICAÇÃO PESSOAL DO DEVEDOR. CAPITALIZAÇÃO INDEVIDA DE JUROS. INCIDÊNCIA ILEGAL DA TABELA PRICE. TESES NÃO PREQUESTIONADAS. SEGURO HABITACIONAL. VENDA CASADA. NÃO CONSTATAÇÃO. REVISÃO. SÚMULAS 5 E 7/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Nos termos da jurisprudência vigente no Superior Tribunal de Justiça, o recurso especial possui natureza vinculada, exigindo, para o seu cabimento, a imprescindível demonstração, de forma clara e precisa, dos dispositivos apontados como malferidos pela decisão recorrida juntamente com argumentos suficientes à exata compreensão da controvérsia estabelecida, sob pena de inadmissão, a atrair a incidência da Súmula 284/STF.

2. In casu, a parte recorrente alegou violação ao art. 535 do CPC/1973 (art. 1.022 do CPC/2015) sem apontar os fundamentos necessários para a compreensão da controvérsia.

3. *Inexiste cerceamento de defesa quando o julgador indefere motivadamente pedido de produção de prova.*

4. *A ausência de discussão no Tribunal de origem acerca de tese defendida em recurso especial configura a inexistência do prequestionamento, situação que impede o conhecimento do tema pelo Superior Tribunal de Justiça.*

5. Concluindo o Tribunal estadual, mediante a apreciação dos fatos e das provas acostadas aos autos, pela inexistência de venda casada na contratação do seguro habitacional, descabe a esta Corte Superior a modificação dos fundamentos adotados, ante a incidência das Súmulas 5 e 7/STJ.

6. *Agravo interno desprovido.*

(AgInt no AREsp n. 1.325.460/RJ, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 16/3/2020, DJe de 20/3/2020.)

No que tange às taxas administrativas, o TRF4 afirmou ser encargo contratualmente previsto, remuneratório de gestão, e que não houve prova de desequilíbrio/abusividade. Para afastá-la no REsp, seria indispensável reler as cláusulas que a instituem (Súmula 5) e revalorar as provas sobre onerosidade /desequilíbrio (Súmula 7).

Em casos análogos, já se decidiu que:

RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE REVISÃO CONTRATUAL. TARIFAS BANCÁRIAS. COBRANÇA. PACTUAÇÃO EXPRESSA. REVISÃO. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ. JUROS REMUNERATÓRIOS. ABUSIVIDADE. NÃO OCORRÊNCIA. REVERSÃO DO JULGADO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS NºS 5 E 7 /STJ.

1. *A Segunda Seção desta Corte Superior já decidiu pela necessidade de pactuação expressa para cobrança de taxas e tarifas para a prestação de serviços bancários.*

2. No presente caso, o tribunal de origem concluiu que houve previsão contratual para a cobrança das tarifas e rever tal fundamento encontra óbice nas Súmulas nºs 5 e 7/STJ.

3. *A Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do REsp nº 1.061.530/RS, submetido ao regime dos recursos repetitivos,*

firmou posicionamento do sentido de que: a) as instituições financeiras não se sujeitam à limitação dos juros remuneratórios estipulada na Lei de Usura (Decreto nº 22.626/1933) - Súmula nº 596/STF; b) a estipulação de juros remuneratórios superiores a 12% (doze por cento) ao ano, por si só, não indica abusividade; c) são inaplicáveis aos juros remuneratórios dos contratos de mútuo bancário as disposições do art. 591, c/c o art. 406 do CC/2002, e d) a revisão das taxas de juros remuneratórios é admitida em situações excepcionais, desde que caracterizada a relação de consumo e que a abusividade (capaz de colocar o consumidor em desvantagem exagerada - art. 51, § 1º, do CDC) fique cabalmente demonstrada, haja vista as peculiaridades do julgamento em concreto.

4. Na hipótese, rever a conclusão do acórdão recorrido acerca da ausência de abusividade dos juros remuneratórios demandaria o revolvimento do conjunto fático-probatório dos autos e a interpretação da cláusula contratual, procedimentos vedados pelas Súmulas nºs 5 e 7 /STJ.

5. Recurso especial não conhecido.

(REsp n. 2.206.635/PR, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 8/9/2025, DJEN de 12/9/2025.)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REVISIONAL DE CONTRATO BANCÁRIO. ABUSIVIDADE DOS JUROS REMUNERATÓRIOS. AUSÊNCIA DE JUNTADA DO INSTRUMENTO CONTRATUAL. SÚMULAS 282 E 356/STF. ABUSIVIDADE DAS TARIFAS BANCÁRIAS. AFASTAMENTO. REEXAME. SÚMULA N. 7/STJ. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. DATA DA CITAÇÃO. SÚMULA N. 83/STJ. SUCUMBÊNCIA. DISTRIBUIÇÃO. REEXAME. SÚMULA N. 7/STJ. AGRAVO INTERNO PROVIDO PARA, EM NOVO JULGAMENTO, NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

1. Fica inviabilizado o conhecimento de temas trazidos no recurso especial, mas não debatidos e decididos nas instâncias ordinárias, porquanto ausente o indispensável prequestionamento. Incidência das Súmulas n. 282 e 356 do STF.

2. No caso, o Tribunal de Justiça rejeitou a tese de abuso das taxas bancárias, entendendo que, conforme laudo pericial, todas corresponderam a serviços contratados pelo próprio correntista, de modo que o afastamento da cobrança implicaria ofensa ao princípio da boa-fé objetiva. A reforma desse entendimento demandaria o reexame das provas dos autos, providência inviável em sede de

recurso especial, a teor do que dispõem as Súmulas 5 e 7 deste Pretório.

3. Nos termos da jurisprudência do STJ, "tratando-se de responsabilidade contratual, o termo inicial de incidência dos juros moratórios é a data da citação" (AgInt no AREsp 260.183/MG, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 13/12/2018, DJe 19/12/2018) .

4. É inviável a apreciação, em sede de recurso especial, do quantitativo em que autor e réu saíram vencedores ou vencidos na demanda, bem como da existência de sucumbência mínima ou recíproca, a teor do disposto na Súmula 7 do STJ.

5. Agravo interno provido para, em novo julgamento, negar provimento ao recurso especial.

(AgInt no REsp n. 1.991.236/PR, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 8/8/2022, DJe de 26/8/2022.)

d) CET (Coeficiente de Equalização de Taxas) e outros encargos — alegação de cobrança indevida

O TRF4 assentou que o contrato não prevê CET e não há indício de sua aplicação ao longo do financiamento.

Consta que: "O contrato sub judice não prevê a aplicação de Coeficiente de Equalização de Taxas - CET (evento 1, OUT5, do processo de origem) e nem se vislumbra indício algum da utilização de tal critério de reajuste ao longo da evolução da dívida."

Rever esse ponto exigiria reexaminar o instrumento contratual, planilhas e evolução do débito (provas e cláusulas): Súmulas 7 e 5.

Em suma, conclui-se que a pretensão recursal demanda o reexame do conjunto fático-probatório, como a existência e extensão da invasão do lote, o impacto na área mínima para construção, eventual onerosidade ou desequilíbrio dos encargos, imposição de seguradora e existência ou aplicação do coeficiente de equalização de taxas, além da análise de planilhas e evolução do financiamento.

Exige, ainda, a reinterpretação de cláusulas contratuais relativas à amortização, seguro, taxa de administração e atualização do saldo devedor.

Tais providências são vedadas em recurso especial, por força das Súmulas 7 e 5 do Superior Tribunal de Justiça, que impedem o reexame de provas e a interpretação de cláusulas contratuais nessa instância.

Ante o exposto, **não conheço** do agravo em recurso especial.

Caso exista nos autos prévia fixação de honorários advocatícios pelas instâncias de origem, determino sua majoração em desfavor da parte agravante, no importe de 2% sobre o valor já arbitrado, nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, observados, se aplicáveis, os limites percentuais previstos nos §§ 2º e 3º do referido dispositivo legal, bem como eventual concessão da gratuidade da justiça.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AREsp 2.979.874 / RS
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2025/0242965-5

Número de Origem:
50028211620244047108

Sessão Virtual de 25/11/2025 a 01/12/2025

Relator

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : MATEUS HENRIQUE CAGLIARI

ADVOGADOS : GABRIEL DINIZ DA COSTA - RS063407

NÁDIA MARIA KOCH ABDO - RS025983

VINÍCIUS KOCH ABDO - RS103860

AGRAVADO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

ADVOGADO : ITALO SCARAMUSSA LUZ - ES009173

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

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 25/11/2025 a 01/12/2025, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 01 de dezembro de 2025