



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1905596 - PR (2020/0240969-0)

RELATOR : **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
AGRAVANTE : PAYSAGE CONDOMINIOS - LONDRINA LTDA
ADVOGADOS : ALCEU RODRIGUES CHAVES - PR029073
LUCIANO HINZ MARAN - PR029381
AGRAVADO : GERSON ALVES FRANCO
ADVOGADOS : BRUNO MONTENEGRO SACANI - PR029563
FLAVIANE FARINHAS DOS SANTOS - PR069199

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REVISIONAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL FIRMADO COM A CONSTRUTORA. INSTITUIÇÃO NÃO INTEGRANTE DO SFI. CAPITALIZAÇÃO DE JUROS. NÃO CABIMENTO. PRECEDENTES. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Na hipótese dos autos, trata-se de contrato de compra e venda de imóvel firmado com construtora que não se insere no rol de operadores do SFI – Sistema Financeiro Imobiliário, não tendo autorização legal para efetuar a cobrança de juros capitalizados.
2. Agravo interno a que se nega provimento.

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 07/11/2023 a 13/11/2023, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Brasília, 13 de novembro de 2023.

MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1905596 - PR (2020/0240969-0)

RELATOR : **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
AGRAVANTE : **PAYSAGE CONDOMÍNIOS - LONDRINA LTDA**
ADVOGADOS : **ALCEU RODRIGUES CHAVES - PR029073**
: **LUCIANO HINZ MARAN - PR029381**
AGRAVADO : **GERSON ALVES FRANCO**
ADVOGADOS : **BRUNO MONTENEGRO SACANI - PR029563**
: **FLAVIANE FARINHAS DOS SANTOS - PR069199**

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REVISIONAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL FIRMADO COM A CONSTRUTORA. INSTITUIÇÃO NÃO INTEGRANTE DO SFI. CAPITALIZAÇÃO DE JUROS. NÃO CABIMENTO. PRECEDENTES. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Na hipótese dos autos, trata-se de contrato de compra e venda de imóvel firmado com construtora que não se insere no rol de operadores do SFI – Sistema Financeiro Imobiliário, não tendo autorização legal para efetuar a cobrança de juros capitalizados.
2. Agravo interno a que se nega provimento.

RELATÓRIO

Cuida-se de agravo interno interposto por PAYSAGE CONDOMÍNIOS – LONDRINA LTDA. contra decisão desta relatoria proferida nos termos da seguinte ementa (e-STJ, fl. 675):

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REVISIONAL CONTRATUAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. SISTEMA FINANCEIRO IMOBILIÁRIO – SFI. CAPITALIZAÇÃO DE JUROS. NÃO CABIMENTO. INSTITUIÇÃO NÃO INTEGRANTE DO SFI. ACÓRDÃO RECORRIDO EM DISSONÂNCIA COM O ENTENDIMENTO DO STJ. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

Nas razões recursais (e-STJ, fls. 699-713), defende a insurgente a necessidade de aplicação do disposto no art. 5º, § 2º, da Lei n. 9.514/1997, sob o argumento de que pode comercializar imóveis, com pagamento parcelado, utilizando as mesmas condições permitidas para as entidades autorizadas a operar no Sistema Financeiro Imobiliário – SFI.

Afirma que não houve ofensa ao art. 4º do Decreto n. 22.626/1933, em

virtude da possibilidade de capitalização de juros de acordo com o período avençado.

Aduz a inexistência de abusividade na taxa de juros pactuada em 12% ao ano.

Pleiteia a reconsideração da decisão agravada.

Impugnação apresentada às fls. 719-732 (e-STJ), com pedido de aplicação da multa prevista no art. 1.021, § 4º, do CPC/2015.

É o relatório.

VOTO

O recurso não comporta provimento, porquanto as razões expendidas são insuficientes para a reconsideração da decisão.

Consoante asseverado na decisão agravada, a capitalização mensal de juros é considerada válida quando devidamente pactuada nas operações de crédito realizadas pelas instituições integrantes do Sistema Financeiro Nacional, em contratos firmados a partir da entrada em vigor da referida Medida Provisória n. 2.170-36/2001, entendimento também sedimentado pela Súmula n. 539/STJ.

Por sua vez, o art. 5º, inciso III, da Lei n. 9.514/1997, que regula o Sistema Financeiro Imobiliário, permite a capitalização de juros, contudo, a construtora recorrida não se insere entre as instituições habilitadas a operar no SFI, conforme o disposto no art. 2º da citada lei:

Art. 2º Poderão operar no SFI as caixas econômicas, os bancos comerciais, os bancos de investimento, os bancos com carteira de crédito imobiliário, as sociedades de crédito imobiliário, as associações de poupança e empréstimo, as companhias hipotecárias e, a critério do Conselho Monetário Nacional - CMN, outras entidades.

Na hipótese dos autos, trata-se de contrato de compra e venda firmado com construtora que não tem autorização legal para efetuar a cobrança de juros capitalizados, por não se inserir no rol de operadores do SFI – Sistema Financeiro Imobiliário.

Com efeito, a jurisprudência desta Corte Superior estabelece que “não é possível a capitalização mensal de juros”, pois a construtora/incorporadora “não é parte integrante do Sistema Financeiro Nacional ou do Sistema Financeiro Imobiliário” (AgInt no AREsp n. 1.913.941/GO, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 5/9/2022, DJe de 8/9/2022).

Nesse sentido:

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REVISIONAL. CONTRATO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA. CAPITALIZAÇÃO MENSAL DOS JUROS. INVIABILIDADE. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO DOS FUNDAMENTOS DO ACÓRDÃO RECORRIDO. SÚMULA N. 283/STF. INOVAÇÃO RECURSAL. IMPOSSIBILIDADE. DECISÃO MANTIDA.

1. De acordo com a jurisprudência desta Corte é possível a cobrança de capitalização mensal de juros quando houver pactuação e desde que exista legislação específica que a autorize.

2. As razões recursais que não impugnam fundamento do acórdão recorrido suficiente para mantê-lo não devem ser admitidas, a teor da Súmula n. 283/STF.

3. Incabível o exame de tese não exposta no recurso especial e invocada apenas em recurso posterior, pois configura indevida inovação recursal.

4. Agravo interno a que se nega provimento.

(Aglnt no AREsp n. 1.181.043/MG, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 19/4/2018, DJe de 26/4/2018.)

Em arremate, tendo em vista as alegações feitas no presente agravo interno não são capazes de modificar o conteúdo do julgado impugnado, permanece inalterada a decisão agravada.

Diante do exposto, nego provimento ao agravo interno.

Fiquem as partes científicas de que a insistência injustificada no prosseguimento do feito, caracterizada pela oposição de embargos manifestamente inadmissíveis ou protelatórios a este acórdão, ensejará a imposição da multa prevista no art. 1.026, § 2º, do CPC/2015.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AgInt no REsp 1.905.596 / PR
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2020/0240969-0

Número de Origem:

00780525420178160014 780525420178160014

Sessão Virtual de 07/11/2023 a 13/11/2023

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : GERSON ALVES FRANCO

ADVOGADOS : BRUNO MONTENEGRO SACANI - PR029563
FLAVIANE FARINHAS DOS SANTOS - PR069199

RECORRIDO : PAYSAGE CONDOMINIOS - LONDRINA LTDA

ADVOGADOS : ALCEU RODRIGUES CHAVES - PR029073
LUCIANO HINZ MARAN - PR029381

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROMESSA DE COMPRA E VENDA

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : PAYSAGE CONDOMINIOS - LONDRINA LTDA

ADVOGADOS : ALCEU RODRIGUES CHAVES - PR029073
LUCIANO HINZ MARAN - PR029381

AGRAVADO : GERSON ALVES FRANCO

ADVOGADOS : BRUNO MONTENEGRO SACANI - PR029563
FLAVIANE FARINHAS DOS SANTOS - PR069199

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 07/11/2023 a 13/11/2023, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Brasília, 14 de novembro de 2023