SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1982349 - MG (2022/0016354-1)

RELATOR	:	**MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
RECORRENTE	:	BANDA VIA LACTEA LTDA - MICROEMPRESA
ADVOGADO	:	LUIZ DAVID LARA FILHO - MG124682
RECORRIDO	:	QUINTAS DO LAGO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS	:	ALBERTO MAGNO DE ANDRADE PINTO GONTIJO MENDES E OUTRO(S) - MG057180 MARYELLE ROBERTA FRANCA DE ALENCAR - MG167598 TATIANA CASAES CHACARA - MG091573 NIVIA GABRIELLE RODRIGUES DE ALMEIDA - MG164587
RECORRIDO	:	VITORIA DA UNIAO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS	:	JADER NASSIF GONÇALVES - MG048675 ALBERTO MAGNO DE ANDRADE PINTO GONTIJO MENDES - MG057180 TATIANA CASAES CHACARA - MG091573

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REVISIONAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. SISTEMA DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO. CAPITALIZAÇÃO DE JUROS. PERIODICIDADE INFERIOR À ANUAL. INVIABILIDADE.
1. Em se tratando de contrato de compra e venda de imóvel pactuado com instituição não integrante do Sistema Financeiro Imobiliário, não há que se falar na legalidade da cobrança de juros capitalizados em periodicidade inferior à anual. Precedentes.
2. Recurso especial provido.

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 09/09/2025 a 15/09/2025, por unanimidade, conhecer do recurso e lhe dar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Daniela Teixeira, Nancy Andrighi e Humberto Martins votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 16 de setembro de 2025.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator

Documento eletrônico VDA50556108 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 16/09/2025 14:49:18
Publicação no DJEN/CNJ de 18/09/2025. Código de Controle do Documento: c1c6de7f-e0c6-4c3d-9a30-6d01bd611607

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1982349 - MG (2022/0016354-1)

RELATOR	:	**MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
RECORRENTE	:	BANDA VIA LACTEA LTDA - MICROEMPRESA
ADVOGADO	:	LUIZ DAVID LARA FILHO - MG124682
RECORRIDO	:	QUINTAS DO LAGO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS	:	ALBERTO MAGNO DE ANDRADE PINTO GONTIJO MENDES E OUTRO(S) - MG057180 MARYELLE ROBERTA FRANCA DE ALENCAR - MG167598 TATIANA CASAES CHACARA - MG091573 NIVIA GABRIELLE RODRIGUES DE ALMEIDA - MG164587
RECORRIDO	:	VITORIA DA UNIAO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS	:	JADER NASSIF GONÇALVES - MG048675 ALBERTO MAGNO DE ANDRADE PINTO GONTIJO MENDES - MG057180 TATIANA CASAES CHACARA - MG091573

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REVISIONAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. SISTEMA DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO. CAPITALIZAÇÃO DE JUROS. PERIODICIDADE INFERIOR À ANUAL. INVIABILIDADE.
1. Em se tratando de contrato de compra e venda de imóvel pactuado com instituição não integrante do Sistema Financeiro Imobiliário, não há que se falar na legalidade da cobrança de juros capitalizados em periodicidade inferior à anual. Precedentes.
2. Recurso especial provido.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por VIA LÁCTEA LTDA - ME, com arrimo no artigo 105, inciso III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS, assim ementado:

> *"APELAÇÃO CIVEL – AÇÃO REVISIONAL – CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL – JUROS REMUNERATÓRIOS – AUSÊNCIA DE ABUSIVIDADE - CAPITALIZAÇÃO – POSSIBILIDADE - ARTIGO 5º, III C/C § 2º DA LEI Nº 9.514/97 – ABUSIVIDADE NÃO RECONHECIDA – IMPROCEDÊNCIA – SENTENÇA MANTIDA – RECURSO NÃO PROVIDO.*
> *- A cobrança de juros remuneratórios e sua capitalização encontram respaldo no artigo 5º, III da Lei nº 9.514/97, que dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário.*
> *- Embora as construtoras não integrem o Sistema de Financiamento Imobiliário (art. 2º), certo é que o parágrafo segundo do supracitado artigo 5º autoriza nas operações de comercialização de imóveis a aplicação das mesmas condições conferidas aos entes autorizados a operar no SFI.*
> *- Inexistindo abusividade na cobrança dos juros remuneratórios e a capitalização, não há nenhuma ilegalidade a ser declarada.*

Documento eletrônico VDA49689440 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 20/08/2025 13:58:20
Código de Controle do Documento: d82e4413-e98b-4ae0-ae0a-919d428094f8

- Recurso não provido. Sentença mantida." (e-STJ fl. 313).

Nas razões do recurso especial (e-STJ fls. 351-358), a parte recorrente alega, além de divergência jurisprudencial, violação dos artigos 5º da Lei n. 9.514/97 e 28, §1º, da Lei 9.069/95, sustentando, em síntese, que "*por se tratar de financiamento obtido diretamente com a construtora/incorporadora, fica claro que é vedada capitalização mensal de juros, tendo sido dada interpretação incompatível e ilegal ao art. 5º da Lei nº 9.514/97, violando frontalmente a lei federal.*" (e-STJ fl. 355).

A contraminuta foi apresentada (e-STJ fls. 376-383).

É o relatório.

VOTO

O recurso merece prosperar.

A jurisprudência desta Corte está consolidada no mesmo rumo da tese defendida nas razões do especial, no sentido de que, em se tratando de contrato de compra e venda de imóvel pactuado com instituição não integrante do Sistema Financeiro Imobiliário, não há que se falar na legalidade da cobrança de juros capitalizados em periodicidade inferior à anual, consoante se observa dos seguintes precedentes:

> *"CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO MONOCRÁTICA. RECONSIDERAÇÃO. AÇÃO REVISIONAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. SISTEMA DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO. CAPITALIZAÇÃO DE JUROS. PERIODICIDADE INFERIOR À ANUAL. INVIABILIDADE. CONSONÂNCIA DO ACÓRDÃO RECORRIDO COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA 83/STJ. AGRAVO INTERNO PROVIDO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.*
> *1. Em se tratando de contrato de compra e venda de imóvel pactuado com instituição não integrante do Sistema Financeiro Imobiliário, não há que se falar na legalidade da cobrança de juros capitalizados em periodicidade inferior à anual. Precedentes.*
> *2. O entendimento adotado no acórdão recorrido coincide com a jurisprudência assente desta Corte Superior, circunstância que atrai a incidência da Súmula 83/STJ.*
> *3. Agravo interno provido para reconsiderar a decisão agravada e, em novo julgamento, conhecer do agravo para negar provimento ao recurso especial".*
> (AgInt no AREsp n. 2.738.974/MG, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 28/4/2025, DJEN de 6/5/2025.)

> *"DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CAPITALIZAÇÃO DE JUROS. COBRANÇA. SOCIEDADE EMPRESÁRIA NÃO INTEGRANTE DO SISTEMA FINANCEIRO IMOBILIÁRIO. IMPOSSIBILIDADE. DECISÃO MANTIDA.*
> *I. Caso em exame*
> *1. Agravo interno interposto contra decisão monocrática que negou provimento a recurso.*
> *II. Razões de decidir*
> *2. 'Em se tratando de contrato de compra e venda de imóvel pactuado com instituição não integrante do Sistema Financeiro Imobiliário, não há que se falar na legalidade da cobrança de juros capitalizados' (AgInt no AREsp n. 2.519.062/DF, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 19/8/2024, DJe de 2/9/2024.)*
> *III. Dispositivo*
> *3. Agravo interno desprovido".*
> (AgInt nos EDcl no REsp n. 2.060.160/RN, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 17/3/2025, DJEN de 25/3/2025.)

Documento eletrônico VDA49689440 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 20/08/2025 13:58:20
Código de Controle do Documento: d82e4413-e98b-4ae0-ae0a-919d428094f8

"CONSUMIDOR. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CAPITALIZAÇÃO DE JUROS. SOCIEDADE EMPRESÁRIA NÃO INTEGRANTE DO SFI. INVIABILIDADE. SÚMULA 83/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.
1. Em se tratando de contrato de compra e venda de imóvel pactuado com instituição não integrante do Sistema Financeiro Imobiliário, não há que se falar na legalidade da cobrança de juros capitalizados. Precedentes. Incidência da Súmula 83 do STJ.
2. Agravo interno desprovido".
(AgInt no AREsp n. 2.519.062/DF, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 19/8/2024, DJe de 2/9/2024.)

"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".
(AgInt no REsp n. 1.905.596/PR, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 13/11/2023, DJe de 17/11/2023.)

PROCESSO CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REVISIONAL DE COMPRA E VENDA. DISCUSSÃO ACERCA DA POSSIBILIDADE DE CAPITALIZAÇÃO DE JUROS EM PERIODICIDADE MENSAL OU ANUAL. CONTRATO FIRMADO COM A CONSTRUTORA /INCORPORADORA. ENTIDADE QUE NÃO INTEGRA O SISTEMA FINANCEIRO NACIONAL. REEXAME DO CONTRATO E DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS NºS 5 E 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.
1. A Construtora Ré não é instituição financeira, não integrando, dessa forma, o Sistema Financeiro Nacional. Desse modo, incidente a Lei da Usura, em especial seu art. 1º, que estabelece o patamar de 12% ao ano, ou seja, o dobro da taxa legal prevista no Código Civil de 1916, no limite de 6% ao ano.
2. O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem interpretação de cláusula contratual ou revolvimento do contexto fático-probatório d os autos, a teor do que dispõem as Súmulas nºs 5 e 7 do STJ.
3. Agravo interno não provido.
(AgInt no AREsp n. 1.913.941/GO, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 5/9/2022, DJe de 8/9/2022.)

Evidente, portanto, que a orientação firmada pelo Tribunal local destoa da jurisprudência sedimentada nesta Corte Superior a respeito do tema ora controvertido, fazendo-se, assim, merecedor de reparos o acórdão recorrido.

Ante o exposto, dou provimento ao recurso especial para determinar o retorno dos autos ao Tribunal de origem, a fim de que julgue novamente a apelação, à luz da orientação jurisprudencial firmada por esta Corte.

Sem honorários recursais tendo em vista o provimento do recurso especial.

É o voto.

Documento eletrônico VDA49689440 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 20/08/2025 13:58:20
Código de Controle do Documento: d82e4413-e98b-4ae0-ae0a-919d428094f8

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

REsp 1.982.349 / MG

Número Registro: 2022/0016354-1 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10000205896764002 50836184720178130024

Sessão Virtual de 09/09/2025 a 15/09/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. EDUARDO KURTZ LORENZONI

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	:	BANDA VIA LACTEA LTDA - MICROEMPRESA
ADVOGADO	:	LUIZ DAVID LARA FILHO - MG124682
RECORRIDO	:	QUINTAS DO LAGO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS	:	ALBERTO MAGNO DE ANDRADE PINTO GONTIJO MENDES E OUTRO(S) - MG057180
		MARYELLE ROBERTA FRANCA DE ALENCAR - MG167598
		TATIANA CASAES CHACARA - MG091573
		NIVIA GABRIELLE RODRIGUES DE ALMEIDA - MG164587
RECORRIDO	:	VITORIA DA UNIAO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS	:	JADER NASSIF GONÇALVES - MG048675
		ALBERTO MAGNO DE ANDRADE PINTO GONTIJO MENDES - MG057180
		TATIANA CASAES CHACARA - MG091573

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

Documento eletrônico VDA50542327 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 16/09/2025 00:31:10
Código de Controle do Documento: 0803213d-9c12-4b7b-9c9e-40048429e8f5

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 09/09/2025 a 15/09/2025, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso e lhe dar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Daniela Teixeira, Nancy Andrighi e Humberto Martins votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 15 de setembro de 2025

Documento eletrônico VDA50542327 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 16/09/2025 00:31:10
Código de Controle do Documento: 0803213d-9c12-4b7b-9c9e-40048429e8f5