SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2205260 - RJ(2022/0275612-0)

RELATOR	**:**	**MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE	:	IMOBILIARIA LETRA S/A
OUTRO NOME	:	LETRA S/A CRÉDITO IMOBILIÁRIO
ADVOGADOS	:	EDGARD SÍLVIO DE ALENCAR SABOYA FILHO - RJ040966
		JULIO CESAR RIBEIRO TOCO - RJ121142
AGRAVADO	:	ALVANI MARIA GUEDES CLEMENTE
AGRAVADO	:	ANDERSON DE SOUSA CLEMENTE
ADVOGADA	:	JOSELA FRANCO VIEIRA MACHADO - RJ107642

EMENTA

DIREITO PRIVADO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REVISIONAL DE CONTRATO DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial contra decisão do TJRJ que inadmitiu o recurso especial com base na Súmula n. 7 do STJ quanto à ilegitimidade passiva e no alinhamento do acórdão ao Tema n. 246 quanto ao anatocismo.

2. A controvérsia diz respeito a ação ordinária de revisão de prestações e saldo devedor cumulada com repetição do indébito, em contrato do SFH. O valor da causa foi fixado em R$ 4.000,00.

3. A sentença julgou parcialmente procedentes os pedidos para reajuste das prestações pelo Plano de Equivalência Salarial (PES) e cálculo do saldo devedor pela Tabela Price, sem anatocismo, com honorários fixados em 10% sobre o valor da causa, metade para cada advogado.

4. A Corte de origem manteve a sentença, rejeitou a ilegitimidade passiva por ausência de prova inequívoca da ciência dos autores sobre a cessão e afastou a capitalização mensal, vedada à época, com base no CDC e na Súmula n. 121 do STF.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há duas questões em discussão: (i) saber se a cessão de crédito a terceiro acarreta ilegitimidade passiva da recorrente, impondo a extinção do processo sem resolução do mérito, com base no art. 485, VI, do CPC; e (ii) saber se a decisão que afastou a capitalização mensal de juro, manteve o PES e tratou da substituição da TR pelo INPC viola os arts. 3º, 4º e 9º da Lei n. 4.595/1964.

Documento eletrônico VDA55323874 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 24/03/2026 19:24:04
Publicação no DJEN/CNJ de 27/03/2026. Código de Controle do Documento: 0f3891b9-6adc-40e5-9e91-cb53f1250fea

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. O exame da ilegitimidade passiva demandaria reavaliação do conjunto fático-probatório sobre a ciência inequívoca dos autores acerca da cessão, o que é inviável em recurso especial, incidindo na espécie a Súmula n. 7 do STJ.

7. Quanto ao anatocismo em contrato firmado em 1989, o acórdão recorrido está em consonância com a tese firmada no Tema n. 246 do STJ, atraindo a incidência da Súmula n. 83.

8. No tocante à substituição da TR pelo INPC, a matéria não foi apreciada pelo Tribunal de origem, o que impede o conhecimento na via especial, aplicando-se ao caso a Súmula n. 282 do STF.

IV. DISPOSITIVO E TESE

9. Agravo em recurso especial desprovido.

Tese de julgamento: "1. A Súmula n. 7 do STJ obsta o reexame da conclusão do tribunal de origem sobre a inexistência de prova inequívoca de ciência dos autores acerca da cessão, afastando a ilegitimidade passiva. 2. Incide a Súmula n. 83 do STJ quando o acórdão recorrido está alinhado ao Tema n. 246 quanto à vedação da capitalização mensal de juros em contratos da época. 3. Incide a Súmula n. 282 do STF quanto à alegada substituição da TR pelo INPC quando não há prévio exame da questão pela corte de origem".

Dispositivos relevantes citados: CF, art. 105, III, *a*; CPC, arts. 485, VI, e 85, § 11; Lei n. 4.595/1964, arts. 3º, 4º e 9º.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 7 e 83; STF, Súmulas n. 282 e 121.

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 17/03/2026 a 23/03/2026, 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, 24 de março de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator

Documento eletrônico VDA55323874 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 24/03/2026 19:24:04
Publicação no DJEN/CNJ de 27/03/2026. Código de Controle do Documento: 0f3891b9-6adc-40e5-9e91-cb53f1250fea

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2205260 - RJ (2022/0275612-0)

RELATOR	**:**	**MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE	:	IMOBILIARIA LETRA S/A
OUTRO NOME	:	LETRA S/A CRÉDITO IMOBILIÁRIO
ADVOGADOS	:	EDGARD SÍLVIO DE ALENCAR SABOYA FILHO - RJ040966
		JULIO CESAR RIBEIRO TOCO - RJ121142
AGRAVADO	:	ALVANI MARIA GUEDES CLEMENTE
AGRAVADO	:	ANDERSON DE SOUSA CLEMENTE
ADVOGADO	:	JOSELA FRANCO VIEIRA MACHADO - RJ107642

EMENTA

DIREITO PRIVADO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REVISIONAL DE CONTRATO DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial contra decisão do TJRJ que inadmitiu o recurso especial com base na Súmula n. 7 do STJ quanto à ilegitimidade passiva e no alinhamento do acórdão ao Tema n. 246 quanto ao anatocismo.

2. A controvérsia diz respeito a ação ordinária de revisão de prestações e saldo devedor cumulada com repetição do indébito, em contrato do SFH. O valor da causa foi fixado em R$ 4.000,00.

3. A sentença julgou parcialmente procedentes os pedidos para reajuste das prestações pelo Plano de Equivalência Salarial (PES) e cálculo do saldo devedor pela Tabela Price, sem anatocismo, com honorários fixados em 10% sobre o valor da causa, metade para cada advogado.

4. A Corte de origem manteve a sentença, rejeitou a ilegitimidade passiva por ausência de prova inequívoca da ciência dos autores sobre a cessão e afastou a capitalização mensal, vedada à época, com base no CDC e na Súmula n. 121 do STF.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há duas questões em discussão: (i) saber se a cessão de crédito a terceiro acarreta ilegitimidade passiva da recorrente, impondo a extinção do processo sem resolução

Documento eletrônico VDA53555797 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 16/01/2026 13:36:25
Código de Controle do Documento: a008eb84-dafa-4144-aa38-68f74f468a48

do mérito, com base no art. 485, VI, do CPC; e (ii) saber se a decisão que afastou a capitalização mensal de juro, manteve o PES e tratou da substituição da TR pelo INPC viola os arts. 3º, 4º e 9º da Lei n. 4.595/1964.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. O exame da ilegitimidade passiva demandaria reavaliação do conjunto fático-probatório sobre a ciência inequívoca dos autores acerca da cessão, o que é inviável em recurso especial, incidindo na espécie a Súmula n. 7 do STJ.

7. Quanto ao anatocismo em contrato firmado em 1989, o acórdão recorrido está em consonância com a tese firmada no Tema n. 246 do STJ, atraindo a incidência da Súmula n. 83.

8. No tocante à substituição da TR pelo INPC, a matéria não foi apreciada pelo Tribunal de origem, o que impede o conhecimento na via especial, aplicando-se ao caso a Súmula n. 282 do STF.

IV. DISPOSITIVO E TESE

9. Agravo em recurso especial desprovido.

Tese de julgamento: "1. A Súmula n. 7 do STJ obsta o reexame da conclusão do tribunal de origem sobre a inexistência de prova inequívoca de ciência dos autores acerca da cessão, afastando a ilegitimidade passiva. 2. Incide a Súmula n. 83 do STJ quando o acórdão recorrido está alinhado ao Tema n. 246 quanto à vedação da capitalização mensal de juros em contratos da época. 3. Incide a Súmula n. 282 do STF quanto à alegada substituição da TR pelo INPC quando não há prévio exame da questão pela corte de origem".

Dispositivos relevantes citados: CF, art. 105, III, *a*; CPC, arts. 485, VI, e 85, § 11; Lei n. 4.595/1964, arts. 3º, 4º e 9º.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 7 e 83; STF, Súmulas n. 282 e 121.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por LETRA S.A. CRÉDITO IMOBILIÁRIO (ou IMOBILIÁRIA LETRA S.A.) contra a decisão que inadmitiu o recurso especial com base na aplicação da Súmula n. 7 do STJ quanto à alegação de ilegitimidade passiva e no entendimento de que o acórdão recorrido está de acordo com tese firmada pelo STJ em julgamento de recurso repetitivo (Tema n. 246), com a conclusão de negar seguimento quanto à discussão sobre anatocismo.

Documento eletrônico VDA53555797 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 16/01/2026 13:36:25
Código de Controle do Documento: a008eb84-dafa-4144-aa38-68f74f468a48

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

Não foi apresentada contraminuta, conforme a certidão de fl. 440.

O recurso especial foi interposto com fundamento no art. 105, III, *a*, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro em apelação cível nos autos de ação revisional de contrato de financiamento imobiliário.

O julgado foi assim ementado (fl. 323):

> AÇÃO REVISIONAL DE CONTRATO DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO CELEBRADO PELO SFH. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA PARCIAL DOS PEDIDOS FORMULADOS NA INICIAL. LAUDO PERICIAL QUE CONCLUIU PELA EXISTÊNCIA DE SALDO DEVEDOR, MESMO APÓS O EXPURGO DO ANATOCISMO. CONCLUSÃO QUE NÃO CONDUZ À IMPROCEDÊNCIA TOTAL DOS PEDIDOS FORMULADOS NA INICIAL. POSSIBILIDADE DE DECLARAÇÃO DE NULIDADE DA CLÁUSULA QUE AUTORIZA A CAPITALIZAÇÃO MENSAL DE JUROS, MESMO EM NEGÓCIO JURÍDICO PACTUADO EM 1989. RELAÇÃO DE CONSUMO SUJEITA À INCIDÊNCIA DO CDC, QUE É NORMA DE ORDEM PÚBLICA E INTERESSE SOCIAL. INCIDÊNCIA DO ENTENDIMENTO SEDIMENTADO NA SÚMULA Nº 121 DO STF. DESPROVIMENTO DO RECURSO.

Os embargos de declaração opostos foram decididos nestes termos (fl. 358):

> EMBARGOS DE DECLARAÇÃO CONTRA ACÓRDÃO PROLATADO EM SEDE DE APELAÇÃO CÍVEL. ALEGAÇÃO DE OBSCURIDADE NO QUE TANGE AO ENFRENTAMENTO DA SUA ALEGAÇÃO DE ILEGITIMIDADE PASSIVA. INEXISTÊNCIA DO VÍCIO ALEGADO. VIA INADEQUADA PARA SANAR EVENTUAL ERROR IN JUDICANDO. RECURSO DESPROVIDO.

No recurso especial, a parte aponta violação dos seguintes artigos:

Documento eletrônico VDA53555797 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 16/01/2026 13:36:25
Código de Controle do Documento: a008eb84-dafa-4144-aa38-68f74f468a48

a) 485, VI, do Código de Processo Civil, porque o Tribunal de origem teria desconsiderado a cessão do crédito hipotecário, reconhecendo a legitimidade passiva da recorrente e não extinguindo o processo sem resolução do mérito;

b) 3º, 4º e 9º da Lei n. 4.595/1964, já que o acórdão teria afastado a disciplina legal do crédito e da política monetária (CMN/Bacen) ao admitir revisão do saldo devedor com aplicação do INPC em substituição à TR e intervenção judicial nas cláusulas, pois o contrato não teria afrontado norma cogente.

Requer o provimento do recurso para que se reconheça a ilegitimidade passiva e se extinga o processo sem julgamento do mérito; requer ainda a total improcedência dos pedidos iniciais com inversão da sucumbência.

Não foram apresentadas contrarrazões, conforme a certidão de fl. 391.

É o relatório.

VOTO

A controvérsia diz respeito a ação ordinária de revisão de prestações e saldo devedor cumulada com repetição do indébito em que a parte autora pleiteou revisão das prestações pelo Plano de Equivalência Salarial (PES), devolução de valores pagos indevidamente, revisão do saldo devedor com aplicação do INPC em substituição à TR e incidência de correção monetária e juros. O valor da causa foi fixado em R$ 4.000,00.

Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou parcialmente procedentes os pedidos e determinou o reajuste das prestações conforme o PES e o cálculo do saldo devedor pela Tabela Price, sem anatocismo, fixando honorários advocatícios sucumbenciais em 10% sobre o valor da causa, metade para cada advogado.

Documento eletrônico VDA53555797 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 16/01/2026 13:36:25
Código de Controle do Documento: a008eb84-dafa-4144-aa38-68f74f468a48

A Corte de origem manteve a sentença e negou provimento à apelação, rejeitando a ilegitimidade passiva por ausência de prova inequívoca da ciência dos autores sobre a cessão e afirmando a nulidade da capitalização mensal, vedada à época, com base no CDC e na Súmula n. 121 do STF. Os embargos de declaração foram rejeitados por inexistência de obscuridade.

I - Art. 485, VI, do CPC

No recurso especial a parte recorrente defende sua ilegitimidade passiva em razão da cessão do crédito a terceiro, sustentando a extinção do processo sem resolução do mérito.

O acórdão recorrido concluiu que o documento de cessão não fora subscrito pelos autores e não demonstra ciência inequívoca, motivo pelo qual rejeitou a preliminar.

Rever tal conclusão demanda reexame do conjunto fático-probatório dos autos, o que encontra óbice na Súmula n. 7 do STJ.

II - Arts. 3º, 4º e 9º da Lei n. 4.595/1964

A recorrente afirma que o acórdão teria vulnerado a disciplina legal do crédito e da política monetária ao permitir a substituição da TR pelo INPC e a revisão contratual, sustentando a validade das cláusulas e a utilização da TR.

O acórdão recorrido confirmou a sentença apenas para afastar a capitalização mensal, vedada à época, e manter o PES, com referência à Súmula n. 121 do STF, não enfrentando, de modo específico, a tese de substituição da TR pelo INPC.

Documento eletrônico VDA53555797 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 16/01/2026 13:36:25
Código de Controle do Documento: a008eb84-dafa-4144-aa38-68f74f468a48

Assim, ao decidir que a capitalização mensal de juros, em contrato firmado em 1989, é vedada e deve ser afastada, está em sintonia com o entendimento do STJ firmado no Tema n. 246 (REsp n. 973.827/RS), razão pela qual incide na espécie a Súmula n. 83 do STJ.

No que toca, especificamente, à tese de substituição da TR pelo INPC, a questão não foi objeto de análise pelo Tribunal de origem, caso de aplicação da Súmula n. 282 do STF.

III - Conclusão

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

Nos termos do § 11 do art. 85 do CPC, 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.

Documento eletrônico VDA53555797 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 16/01/2026 13:36:25
Código de Controle do Documento: a008eb84-dafa-4144-aa38-68f74f468a48

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AREsp 2.205.260 / RJ

Número Registro: 2022/0275612-0 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
00033504820018190004 20000040205549 202224507119 33504820018190004

Sessão Virtual de 17/03/2026 a 23/03/2026

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

AGRAVANTE	:	IMOBILIARIA LETRA S/A
OUTRO NOME	:	LETRA S/A CRÉDITO IMOBILIÁRIO
ADVOGADOS	:	EDGARD SÍLVIO DE ALENCAR SABOYA FILHO - RJ040966
		JULIO CESAR RIBEIRO TOCO - RJ121142
AGRAVADO	:	ALVANI MARIA GUEDES CLEMENTE
AGRAVADO	:	ANDERSON DE SOUSA CLEMENTE
ADVOGADA	:	JOSELA FRANCO VIEIRA MACHADO - RJ107642

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO - REVISÃO DO SALDO DEVEDOR

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 17/03/2026 a 23/03/2026, 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.

Documento eletrônico VDA55296424 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 24/03/2026 01:06:56
Código de Controle do Documento: 050d1556-8605-435e-8721-fda35419c662

Brasília, 23 de março de 2026

Documento eletrônico VDA55296424 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 24/03/2026 01:06:56
Código de Controle do Documento: 050d1556-8605-435e-8721-fda35419c662