



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2031272 - SP(2022/0317647-4)

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
RECORRENTE : DANILO DE JESUS SILVA
ADVOGADO : THIAGO FERNANDO ROLDAO GRASSATO - SP393474
RECORRIDO : VILAR JRE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADOS : LUIS EDUARDO RODRIGUES SANCHES - SP288007
LIVIA DONAIRE VILAR - SP296826

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REVISIONAL DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. ALEGAÇÃO DE NULIDADE DE CLÁUSULAS, CAPITALIZAÇÃO SEM PACTUAÇÃO EXPRESSA, TABELA PRICE E REDUÇÃO DE MULTA. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto contra acórdão em apelação que manteve integralmente a sentença e negou provimento à apelação.
2. A controvérsia versa sobre ação revisional de compromisso de compra e venda, com pedidos de declaração de nulidade de cláusulas, afastamento de juros compostos por ausência de pactuação expressa, redução da multa moratória de 10% para 2% e restituição ou compensação de valores.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou improcedentes os pedidos, reconheceu a regularidade do contrato e condenou o autor ao pagamento de custas, despesas e honorários, observada a gratuidade.
4. A Corte de origem negou provimento à apelação e manteve a sentença por seus fundamentos, com motivação *per relationem*; os embargos de declaração foram rejeitados.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há seis questões em discussão: (i) saber se houve violação dos arts. 369 e 371 do CPC por ausência de enfrentamento específico do laudo pericial; (ii) saber se houve violação do art. 479 do CPC por falta de fundamentos para afastar conclusões periciais; (iii) saber se o acórdão é omissos à luz dos arts. 489, § 1º, III, IV e VI, e 1.022, I e II, do CPC por falta de enfrentamento de argumentos e precedente, especialmente quanto ao Tema n. 953 do STJ, multa contratual e laudo complementar; (iv) saber se houve violação do art. 927, III, do CPC pela não observância do Tema n. 953 do STJ (REsp 1.388.972/SC); (v) saber se houve violação dos arts. 2º, 3º, § 2º, 6º, III, 46 e 47 do CDC e 5º, parágrafo único, da MP n. 2.170-36/2001 por falta de informação clara sobre taxa e capitalização; e (vi)

saber se houve violação do art. 52, § 1º, do CDC quanto à redução da multa moratória ao limite de 2%.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Afasta-se a alegada ofensa aos arts. 489, § 1º, III, IV e VI, e 1.022, I e II, do CPC, pois o acórdão apreciou de modo claro e fundamentado as questões relevantes, não havendo omissão.

7. Incide a Súmula n. 284 do STF quanto às supostas violações dos arts. 369, 371 e 479 do CPC e do art. 52, § 1º, do CDC, por deficiência de fundamentação, pois não há correspondência entre os artigos de lei infraconstitucional apontados como violados e a insurgência trazida no recurso especial.

8. Incidem as Súmulas n. 5 e 7 do STJ quanto às alegações fundadas nos arts. 2º, 3º, § 2º, 6º, III, 46 e 47 do CDC e no art. 5º, parágrafo único, da MP n. 2.170-36/2001, por demandarem interpretação de cláusulas contratuais e reexame de prova técnica (Tabela Price).

9. O dissídio jurisprudencial não foi conhecido por ausência de cotejo analítico.

IV. DISPOSITIVO E TESE

10. Recurso especial conhecido em parte e desprovido.

Tese de julgamento: “1. Aplica-se a Súmula n. 284/STF quando a fundamentação recursal é deficiente, inviabilizando a compreensão da controvérsia. 2. Incidem as Súmulas n. 5 e 7 do STJ quando a pretensão demanda interpretação de cláusulas contratuais e reexame de prova técnica, inclusive quanto à Tabela Price e à capitalização. 3. O dissídio jurisprudencial não é conhecido sem cotejo analítico, com demonstração da similitude fática e da divergência na interpretação da lei federal.”

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 369, 371, 479, 1.022, I e II, 489, § 1º, III, IV e VI, 927, III, 1.029, § 1º, e 85, §§ 11 e 2º; CDC, arts. 2º, 3º, § 2º, 6º, III, 46, 47 e 52, § 1º; MP n. 2.170-36/2001, art. 5º, parágrafo único; CF, art. 105, III, *a* e *c*; RISTJ, art. 255, § 1º.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 5 e 7; STF, Súmula n. 284; STJ, REsp n. 1.124.552/RS, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Corte Especial, julgado em 3/12/2014; STJ, REsp n. 2.197.334/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 2/3/2026.

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 28/04/2026 a 04/05/2026, 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, 04 de maio de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2031272 - SP(2022/0317647-4)

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
RECORRENTE : DANILO DE JESUS SILVA
ADVOGADO : THIAGO FERNANDO ROLDAO GRASSATO - SP393474
RECORRIDO : VILAR JRE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADOS : LUIS EDUARDO RODRIGUES SANCHES - SP288007
LIVIA DONAIRE VILAR - SP296826

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REVISIONAL DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. ALEGAÇÃO DE NULIDADE DE CLÁUSULAS, CAPITALIZAÇÃO SEM PACTUAÇÃO EXPRESSA, TABELA PRICE E REDUÇÃO DE MULTA. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto contra acórdão em apelação que manteve integralmente a sentença e negou provimento à apelação.

2. A controvérsia versa sobre ação revisional de compromisso de compra e venda, com pedidos de declaração de nulidade de cláusulas, afastamento de juros compostos por ausência de pactuação expressa, redução da multa moratória de 10% para 2% e restituição ou compensação de valores.

3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou improcedentes os pedidos, reconheceu a regularidade do contrato e condenou o autor ao pagamento de custas, despesas e honorários, observada a gratuidade.

4. A Corte de origem negou provimento à apelação e manteve a sentença por seus fundamentos, com motivação *per relationem*; os embargos de declaração foram rejeitados.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há seis questões em discussão: (i) saber se houve violação dos arts. 369 e 371 do CPC por ausência de enfrentamento específico do laudo pericial; (ii) saber se houve violação do art. 479 do CPC por falta de fundamentos para afastar conclusões periciais; (iii) saber se o acórdão é omissivo à luz dos arts. 489, § 1º, III, IV e VI, e 1.022, I e II, do CPC por falta de enfrentamento de argumentos e precedente, especialmente quanto ao Tema n. 953 do STJ, multa contratual e laudo complementar; (iv) saber se houve violação do art. 927, III, do CPC pela não observância do Tema n. 953 do STJ (REsp 1.388.972/SC); (v) saber se houve violação dos arts. 2º, 3º, § 2º, 6º, III, 46 e 47 do CDC e 5º, parágrafo único, da MP

n. 2.170-36/2001 por falta de informação clara sobre taxa e capitalização; e(vi) saber se houve violação do art. 52, § 1º, do CDC quanto à redução da multa moratória ao limite de 2%.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Afasta-se a alegada ofensa aos arts. 489, § 1º, III, IV e VI, e 1.022, I e II, do CPC, pois o acórdão apreciou de modo claro e fundamentado as questões relevantes, não havendo omissão.

7. Incide a Súmula n. 284 do STF quanto às supostas violações dos arts. 369, 371 e 479 do CPC e do art. 52, § 1º, do CDC, por deficiência de fundamentação, pois não há correspondência entre os artigos de lei infraconstitucional apontados como violados e a insurgência trazida no recurso especial.

8. Incidem as Súmulas n. 5 e 7 do STJ quanto às alegações fundadas nos arts. 2º, 3º, § 2º, 6º, III, 46 e 47 do CDC e no art. 5º, parágrafo único, da MP n. 2.170-36/2001, por demandarem interpretação de cláusulas contratuais e reexame de prova técnica (Tabela Price).

9. O dissídio jurisprudencial não foi conhecido por ausência de cotejo analítico.

IV. DISPOSITIVO E TESE

10. Recurso especial conhecido em parte e desprovido.

Tese de julgamento: “1. Aplica-se a Súmula n. 284/STF quando a fundamentação recursal é deficiente, inviabilizando a compreensão da controvérsia. 2. Incidem as Súmulas n. 5 e 7 do STJ quando a pretensão demanda interpretação de cláusulas contratuais e reexame de prova técnica, inclusive quanto à Tabela Price e à capitalização. 3. O dissídio jurisprudencial não é conhecido sem cotejo analítico, com demonstração da similitude fática e da divergência na interpretação da lei federal.”

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 369, 371, 479, 1.022, I e II, 489, § 1º, III, IV e VI, 927, III, 1.029, § 1º, e 85, §§ 11 e 2º; CDC, arts. 2º, 3º, § 2º, 6º, III, 46, 47 e 52, § 1º; MP n. 2.170-36/2001, art. 5º, parágrafo único; CF, art. 105, III, *a* e *c*; RISTJ, art. 255, § 1º.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 5 e 7; STF, Súmula n. 284; STJ, REsp n. 1.124.552/RS, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Corte Especial, julgado em 3/12/2014; STJ, REsp n. 2.197.334/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 2/3/2026.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por DANILO DE JESUS SILVA, com fundamento no art. 105, III, *a* e *c*, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo em apelação nos autos de ação revisional de compromisso de compra e venda.

O julgado foi assim ementado (fl. 357):

APELAÇÃO AÇÃO REVISIONAL DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA PRETENSÃO À DEVOLUÇÃO DE VALORES COBRADOS A TÍTULO DE TAXA DE JUROS, CAPITALIZAÇÃO E SUA PERIODICIDADE - FUNDAMENTOS DA SENTENÇA QUE DÃO SUSTENTAÇÃO ÀS RAZÕES DE DECIDIR APLICAÇÃO DO ARTIGO 252 DO REGIMENTO INTERNO DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO PRECEDENTES DO EGRÉGIO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA SENTENÇA MANTIDA RECURSO NÃO PROVIDO.

Os embargos de declaração opostos foram decididos nestes termos (fl. 379):

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO INEXISTÊNCIA DOS VÍCIOS ELENCADOS NO ARTIGO 1.022 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL PRETENSÃO DE REAPRECIÇÃO DA MATÉRIA JÁ DECIDIDA INADMISSIBILIDADE RECURSO QUE NÃO TEM EFEITO INFRINGENTE EMBARGOS REJEITADOS.

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

a) 369 do CPC, porque o acórdão deixou de considerar a prova técnica regularmente produzida, afetando a adequada instrução e valoração da prova;

b) 371 do CPC, pois não houve enfrentamento específico e motivado do conteúdo do laudo pericial principal e complementar, comprometendo a análise racional das provas;

c) 479 do CPC, visto que o julgado não apresentou fundamentos para afastar as conclusões técnicas periciais que indicaram a ausência de pactuação expressa de juros capitalizados e da taxa de juros;

d) 489, § 1º, III, IV e VI, e 1.022, I e II, do CPC, diante da deficiência na fundamentação e na omissão quanto ao exame do Tema n. 953 do STJ, da multa contratual de 10% e do laudo complementar, bem como ausência de enfrentamento dos argumentos capazes de infirmar a conclusão;

e) 5º, parágrafo único, da MP n. 2.170-36/2001 e 927, III, do CPC, porque não observou precedente qualificado da Segunda Seção no Recurso Especial n. 1.388.972/SC (Tema n. 953 do STJ) quanto à necessidade de pactuação expressa da capitalização;

f) 2º, 3º, § 2º, 6º, III, 46 e 47 do CDC, pois houve violação do dever de informação clara e adequada, à transparência e à interpretação mais favorável ao consumidor, especialmente diante da ausência de cláusula expressa sobre taxa de juros e capitalização; e

g) 52, § 1º do CDC, visto que se pleiteia a redução da multa moratória ao limite legal de 2% em caso de mora.

Sustenta que o Tribunal de origem divergiu da orientação firmada no Tema n. 953 do STJ (REsp 1.388.972/SC), bem como dos acórdãos REsp 1.124.552/RS, REsp 1.326.592/GO, REsp 1.726.225/RJ, REsp 1.286.273/SP, REsp 1.828.620/RO e AgRg no AREsp 429.029/PR, ao: reconhecer a validade da capitalização sem cláusula expressa e clara; considerar regular a utilização da Tabela Price sem prévia pactuação; mitigar o dever de informação e a transparência nas cláusulas; e afastar a redução da multa moratória ao percentual de 2%.

Aponta que o Tribunal de origem divergiu do Tema n. 953 do STJ (REsp 1.388.972/SC) e dos precedentes REsp 1.124.552/RS, REsp 1.326.592/GO, REsp 1.726.225/RJ, REsp 1.286.273/SP, REsp 1.828.620/RO e AgRg no AREsp 429.029/PR, porque reconheceu a capitalização sem pactuação expressa, admitiu a Tabela Price sem ajuste prévio, desconsiderou o dever de informação e a interpretação mais favorável ao consumidor e não reduziu a multa contratual ao limite de 2%.

Requer o provimento do recurso para que se reconheça a violação aos dispositivos legais e às teses firmadas, determine-se a nulidade ou a reforma do

acórdão recorrido e se fixe a necessidade de pactuação expressa e clara da taxa de juros, da capitalização de juros e da Tabela Price, bem como a redução da multa moratória ao limite legal; requer ainda o provimento do recurso para que se determine a remessa dos autos ao Tribunal de origem, a fim de que profira novo acórdão em conformidade com os precedentes citados e com a legislação federal aplicável.

O recurso especial foi admitido, com reconhecimento do preenchimento dos pressupostos de admissibilidade e da presença de dissídio jurisprudencial, determinando-se a subida dos autos ao Superior Tribunal de Justiça (fls. 433-434).

É o relatório.

VOTO

I - Contextualização

A controvérsia diz respeito à ação de revisão contratual de compromisso de compra e venda em que a parte autora pleiteou a declaração de nulidade de cláusulas contratuais, o afastamento de juros compostos por ausência de pactuação expressa, a redução da multa moratória de 10% para 2% e a restituição ou compensação de valores cobrados indevidamente.

Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou improcedentes os pedidos, reconheceu a regularidade do contrato e condenou o autor ao pagamento de custas, despesas e honorários, respeitada a gratuidade (fls. 298-302).

A Corte estadual negou provimento à apelação e manteve integralmente a sentença por seus fundamentos, adotando motivação *per relationem*, inclusive quanto à validade da Tabela Price e à inexistência de irregularidades técnico-contábeis (fls. 356-364)

II - Arts. 489, § 1º, III, IV e VI, e 1.022, I e II, todos do Código de Processo Civil

Afasta-se a alegada ofensa aos referidos dispositivos infraconstitucionais, visto que a Corte de origem examinou e decidiu, de modo claro, objetivo e fundamentado, as questões que delimitam a controvérsia, não ocorrendo nenhum vício que possa nulificar o acórdão recorrido.

O recorrente, de forma absolutamente genérica, afirma que o acórdão recorrido violou os referidos dispositivos. Não houve indicação precisa de qual seria a referida omissão. Todos os pontos relevantes a respeito dos temas debatidos foram analisados pelo acórdão recorrido.

O Tribunal de origem abordou a questão relativa à Tabela Price e ainda adotou os fundamentos da sentença de primeiro grau como razões de decidir, como admite o regime interno daquela Corte de Justiça. Todas as questões impugnadas e abordadas pelo recorrente foram objeto de análise do juízo originário, cuja fundamentação foi incorporada pelo Tribunal de origem.

No caso, o recorrente confunde decisão contrária à sua tese com omissão.

E, como bem ressaltado pelo Tribunal de origem, o órgão colegiado não está obrigado a repelir todas as alegações expendidas no recurso, pois basta que se atenha aos pontos relevantes e necessários ao deslinde do litígio e adote fundamentos que se mostrem cabíveis à prolação do julgado, ainda que, relativamente às conclusões, não haja a concordância das partes.

III - Arts. 369, 371 e 479, todos do Código de Processo Civil

Não há como conhecer o recurso especial para apurar eventual violação aos referidos dispositivos infraconstitucionais, por deficiência na fundamentação, o que atrai a incidência da Súmula n. 284 do STF.

Não há como apurar de que modo o acórdão recorrido possa ter violado tais dispositivos se a prova pericial foi considerada pra análise das teses da recorrente.

O artigo 369 do CPC trata do direito da parte de empregar todos os meios de prova legalmente admitidos para provar alegações de fato, a fim de que possa influir eficazmente na convicção do juiz. Ora, se a prova pericial foi produzida, não há como compreender de que modo tal dispositivo foi violado.

O fato do recorrente não concordar com a interpretação dada pelo juízo ao laudo pericial não significa que teve cerceado o direito de produzir tal prova. Portanto, tal dispositivo não tem qualquer relação com o debate.

O artigo 371 do CPC trata do princípio da comunhão das provas, ou seja, o juízo apreciará a prova independente do sujeito que a promoveu, com a indicação das razões de seu convencimento. O acórdão recorrido, ao incorporar as razões de decidir do juízo de origem, apreciou a prova pericial e motivou a sua conclusão. Se a prova pericial foi admitida para servir ao processo, não há como apurar como teria violado tal princípio. Nesse sentido, se a prova foi apreciada e levada em conta para o julgamento, não há como apurar como tal dispositivo possa ter sido violado.

O artigo 479 é apenas um desdobramento do artigo 371, que exige indicação na sentença dos motivos que o levaram a considerar ou não o laudo pericial.

A deficiência na fundamentação se verifica porque a recorrente confunde o mérito da questão, com o fato do laudo pericial, considerado como prova, não ter sido interpretado de acordo com o seu interesse. Na realidade, a recorrente se insurge contra a conclusão adotada pelos julgadores sobre o laudo e

não sobre o laudo em si, sua consideração como prova e a indicação das razões relacionadas a esta prova. Por isso, não há como compreender a controvérsia em torno destes dispositivos.

A deficiência na fundamentação recursal obsta o conhecimento do apelo extremo se, de sua leitura, não for possível aferir de que maneira o acórdão impugnado violou os dispositivos de lei federal indicados no recurso especial, inviabilizando a compreensão da controvérsia (Súmula n. 284 do STF).

IV - Art. 52, § 1º, do CDC

O recorrente afirma violação do referido dispositivo infraconstitucional, porque não teria sido observado o enunciado de Súmula n. 472 do STJ.

No caso, o recurso especial não deve ser conhecido, por deficiência de fundamentação. A fundamentação para violação do artigo 52, § 1º, não pode ser a Súmula n. 472 do STJ, que não trata da porcentagem ou limite máximo da multa, mas de comissão permanência e da impossibilidade de cumulação desta com outros encargos.

No caso, a fundamentação adotada pelo recorrente para justificar a violação ao referido dispositivo é equivocada, pois dissociada da norma. Como mencionado, a referida Súmula enuncia que a comissão de permanência, encargo da mora, não pode ser cumulada com outros encargos, inclusive a multa. Ocorre que tal Súmula nada menciona sobre limites percentuais da multa contratual.

Por isso, a fundamentação para justificar a negativa de vigência ao referido artigo é deficiente. Os argumentos são dissociados dos parâmetros da norma.

De novo, a deficiência na fundamentação recursal obsta o conhecimento do apelo extremo se, de sua leitura, não for possível aferir de que maneira o acórdão impugnado violou os dispositivos de lei federal indicados no recurso especial, inviabilizando a compreensão da controvérsia (Súmula n. 284 do STF).

V- Arts. 2º, 3º, § 2º, 6º, III, 46 e 47 do CDC

Não há como conhecer o recurso especial para apurar violação dos referidos dispositivos, pois a apuração de vício de informação no contrato sobre elementos relevantes, como taxa de juros remuneratórios e métodos de capitalização ensejaria interpretação de cláusula contrato, o que atrai a incidência da Súmula n. 5 do STJ.

Não há como apurar vício de informação que, neste caso, depende da interpretação das cláusulas do contrato. O perito considerou que os juros remuneratórios estariam incluídos na tabela Price e corresponderiam a 0,625% ao mês. Portanto, para apurar se houve equívoco do perito ou se é possível extrair tal porcentagem de outras cláusulas do contrato, haveria necessidade de interpretação.

Em resumo, a apuração de violação dos dispositivos, que tratam de vício de informação, pressupõe interpretação de cláusula contratual, o que é vedado pela Súmula n. 5 do STJ.

VI - Arts. 5º, parágrafo único, da MP n. 2.170-36/2001 e 927, III, do CPC

O recorrente, de modo extremamente confuso e excessivamente repetitivo, afirma que houve violação a estes dispositivos, porque o Tribunal de origem não teria observado precedente obrigatório que exige a pactuação expressa para a capitalização financeira.

Não há como conhecer o recurso especial para apurar violação ao referido dispositivo infraconstitucional, porque a Tabela Price, utilizada como método de correção e aplicação de juros, envolve questão de fato e interpretação de cláusula contratual, o que atrai os óbices das Sumulas n. 5 e 7 do STJ.

O STJ, inclusive, no Tema n. 572, impede que questões relativas à legitimidade da Tabela Price sejam objeto de recurso especial:

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA. ART. 543-C DO CPC. RESOLUÇÃO STJ N. 8/2008. TABELA PRICE. LEGALIDADE. ANÁLISE. CAPITALIZAÇÃO DE JUROS. APURAÇÃO. MATÉRIA DE FATO. CLÁUSULAS CONTRATUAIS E PROVA PERICIAL.

1. Para fins do art. 543-C do CPC: 1.1. 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 Superior Tribunal de Justiça tal apreciação, em razão dos óbices contidos nas Súmulas 5 e 7 do STJ.

1.2. 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 n. 11.977/2009, que acrescentou o art. 15-A à Lei n. 4.380/1964.

1.3. 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.

2. Recurso especial parcialmente conhecido e, na extensão, provido para anular a sentença e o acórdão e determinar a realização de prova técnica para aferir se, concretamente, há ou não capitalização de juros (anatocismo, juros compostos, juros sobre juros, juros exponenciais ou não lineares) ou amortização negativa, prejudicados os demais pontos trazidos no recurso. (REsp n. 1.124.552/RS, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Corte Especial, julgado em 3/12/2014, DJe de 2/2/2015.)

Portanto, a capitalização de juros é questão de fato e demanda interpretação de cláusula contratual. Haveria necessidade, inclusive, de analisar a prova pericial, o que é vedado pela Súmula n. 7 do STJ.

O recorrente pretende rediscutir toda a matéria em sede de recurso especial. O STJ não é órgão revisor, mas uniformizador de jurisprudência.

A propósito:

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. REVISÃO DE CONTRATO DE FINANCIAMENTO HABITACIONAL. SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO (SFH). INAPLICABILIDADE DO CÓDIGO DE DEFESA DO

CONSUMIDOR. LEGALIDADE DA TAXA REFERENCIAL (TR), COEFICIENTE DE EQUIPARAÇÃO SALARIAL (CES) E TABELA PRICE. RECURSO DESPROVIDO.

1. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é pacífica no sentido de que a mera utilização da Tabela Price como sistema de amortização não implica, por si só, capitalização de juros (anatocismo). A verificação de eventual capitalização indevida depende de reexame de provas e do contrato, vedado pelas Súmulas 5 e 7/STJ.

2. A utilização da Taxa Referencial (TR) como indexador do saldo devedor é válida, conforme previsto na Lei 8.177/91 e na Súmula 454/STJ. A TR é aplicável aos contratos vinculados ao SFH, mesmo que celebrados antes da vigência da referida lei, desde que pactuada a atualização vinculada à remuneração da caderneta de poupança.

3. O Plano de Equivalência Salarial (PES) aplica-se apenas ao cálculo das prestações mensais a serem pagas pelo mutuário, sendo incabível sua utilização como índice de correção monetária do saldo devedor, que deve ser atualizado segundo o indexador pactuado.

4. A cobrança do Coeficiente de Equiparação Salarial (CES) é válida quando há expressa previsão contratual, mesmo em contratos celebrados antes da vigência da Lei 8.692/93, conforme entendimento consolidado na Súmula 450/STJ.

5. A análise de saldo residual elevado após anos de pagamento, bem como a verificação de eventual discordância com a matemática contratual, demandaria reexame de provas, providência vedada em recurso especial.

6. Não há elementos que demonstrem desrespeito à equivalência salarial ou ilegalidade na aplicação dos critérios de reajuste e amortização do saldo devedor.

7. Incabível a repetição em dobro ou simples dos valores pagos, diante da inexistência de valores indevidos reconhecidos judicialmente.

8. A jurisprudência do STJ, consolidada em recurso repetitivo (REsp 1.110.903/PR), reconhece a legalidade da aplicação de correção monetária e de juros sobre o saldo devedor antes da amortização decorrente do pagamento da prestação mensal.

9. Recurso especial desprovido. (REsp n. 2.197.334/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 2/3/2026, DJEN de 11/3/2026.)

VII - Dissídio Jurisprudencial

Para a admissão do recurso especial pela alínea *c* do inciso III do art. 105 da Constituição Federal, impõe-se a comprovação específica do dissídio jurisprudencial nos termos dos arts. 1.029, § 1º, do CPC e 255, § 1º, do RISTJ.

Exige-se, para tanto, a juntada de cópia integral dos acórdãos paradigma (ou a indicação do repositório oficial de jurisprudência em que foram publicados),

bem como a realização de cotejo analítico, com demonstração clara da similitude fática entre os casos confrontados e da divergência na interpretação da lei federal. A mera transcrição de ementas não satisfaz esse ônus argumentativo.

No caso, inexistente o confronto analítico, fica inviabilizada a apreciação do dissídio, estando prejudicado o conhecimento do recurso especial pela alínea *c*.

VIII - Conclusão

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

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.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

REsp 2.031.272 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2022/0317647-4

Número de Origem:

10084280420208260664 1008428042020826066450000 20210000990041 20220000297760

Sessão Virtual de 28/04/2026 a 04/05/2026

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 : DANILO DE JESUS SILVA

ADVOGADO : THIAGO FERNANDO ROLDAO GRASSATO - SP393474

RECORRIDO : VILAR JRE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

ADVOGADOS : LUIS EDUARDO RODRIGUES SANCHES - SP288007

LIVIA DONAIRE VILAR - SP296826

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

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 28/04/2026 a 04/05/2026, 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, 04 de maio de 2026

