AgInt nos EDcl no RECURSO ESPECIAL Nº 2060160 - RN (2023/0089885-7)

RELATOR	:	**MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE	:	CYRELA SUÉCIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADOS	:	RENATO DUARTE MELO - RN004905 MARIANA AMARAL DE MELO - RN004878
AGRAVADO	:	KATIA MARIA DO NASCIMENTO TEIXEIRA
ADVOGADA	:	MYCHELLE CHRYSTHIANE RODRIGUES MACIEL SCHWIEBERT - RN004524

EMENTA

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.

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 11/03/2025 a 17/03/2025, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Documento eletrônico VDA46194896 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 21/03/2025 10:57:17
Publicação no DJEN/CNJ de 25/03/2025. Código de Controle do Documento: 66599b0e-a664-4e65-b0ae-2f90730612cb

Brasília, 21 de março de 2025.

Ministro Antonio Carlos Ferreira
Relator

Documento eletrônico VDA46194896 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 21/03/2025 10:57:17
Publicação no DJEN/CNJ de 25/03/2025. Código de Controle do Documento: 66599b0e-a664-4e65-b0ae-2f90730612cb

AgInt nos EDcl no RECURSO ESPECIAL Nº 2060160 - RN (2023/0089885-7)

RELATOR	:	**MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE	:	CYRELA SUÉCIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADOS	:	RENATO DUARTE MELO - RN004905 MARIANA AMARAL DE MELO - RN004878
AGRAVADO	:	KATIA MARIA DO NASCIMENTO TEIXEIRA
ADVOGADA	:	MYCHELLE CHRYSTHIANE RODRIGUES MACIEL SCHWIEBERT - RN004524

EMENTA

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.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno (e-STJ fls. 813/818) interposto contra decisão desta relatoria, que deu provimento ao recurso especial interposto pela parte adversa (e-STJ fls. 785/788).

Documento eletrônico VDA45592057 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 13/02/2025 15:35:58
Código de Controle do Documento: 20de4523-53c2-4537-a9a0-a6f915f232be

Os embargos de declaração foram rejeitados (e-STJ fls. 809/810).

Em suas razões, a parte alega que "a pretensão da recorrente e ora Agravada no sentido de reformar o acórdão recorrido 'para reconhecer a ilegalidade da capitalização mensal de juros praticada pela parte recorrida, não integrante do SFN, dada a inexistência de amparo legal e a absoluta ausência de pactuação expressa' têm nítida intenção de modificar o livre entendimento motivado firmado pelo Tribunal *a quo* com base na interpretação dos fatos e das provas colacionadas aos autos" (e-STJ fl. 816).

Salienta que "rever o posicionamento do Tribunal *a quo*, da maneira requerida nas razões do especial, inevitavelmente demanda o reexame da matéria probatória e do contrato ora discutido, medida inviável nesta espécie recursal, tendo em vista o teor das Súmulas do STJ acima mencionadas, conforme já havia sido sustentado pela recorrida e ora Agravante em sede de contrarrazões ao agravo interno que foi interposto perante o Tribunal a quo (vide fls. 756/767)" (e-STJ fl. 816).

Ao final, pede a reconsideração da decisão monocrática ou a apreciação do agravo pelo Colegiado.

A parte agravada apresentou impugnação (e-STJ fls. 823/828), requerendo a aplicação da multa prevista no art. 1.021, § 4º, do CPC/2015.

É o relatório.

VOTO

A insurgência não merece acolhida.

A parte não trouxe nenhum argumento capaz de afastar os termos da decisão agravada, motivo pelo qual deve ser mantida por seus próprios fundamentos (e-STJ fls. 785/788):

> Trata-se de recurso especial fundamentado no art. 105, III, "a", da CF, interposto contra acórdão assim ementado (e-STJ fls. 663/664):
>
> > DIREITO CIVIL, CONSUMIDOR E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL EM AÇÃO DE AÇÃO DE REPETIÇÃO DE INDÉBITO C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA. PRELIMINAR DE NULIDADE DE SENTENÇA POR CERCEAMENTO DO DIREITO DE DEFESA. LAUDO PERICIAL QUE APRESENTOU INFORMAÇÕES SUFICIENTES AO EXAME DA LIDE. DESNECESSIDADE DE NOVA PROVA PERICIAL. REJEIÇÃO. MÉRITO: CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CAPITALIZAÇÃO DE JUROS. PREVISÃO CONTRATUAL DE APLICAÇÃO DA TABELA PRICE. PERMISSIBILIDADE DIANTE DA PACTUAÇÃO. INEXISTÊNCIA DE VEDAÇÃO LEGAL. AUSÊNCIA DE ABUSIVIDADE. REFORMA DA

Documento eletrônico VDA45592057 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 13/02/2025 15:35:58
Código de Controle do Documento: 20de4523-53c2-4537-a9a0-a6f915f232be

SENTENÇA. CONHECIMENTO E PROVIMENTO DO RECURSO.

Os embargos de declaração foram rejeitados (e-STJ fls. 698/707).

Em suas razões (e-STJ fls. 720/730), a parte recorrente aponta violação dos arts. 6º, III, do CDC e 4º do Decreto n. 22.262/1993.

Assevera que "o contrato entabulado não contém qualquer menção à prática de capitalização ou à sua periodicidade, restringindo-se a mencionar o uso da Tabela Price, disposição que para o c. Tribunal a quo conteria implicitamente a proposta de capitalização" (e-STJ fl. 724).

Ressalta que "a mera previsão contratual de uso da Tabele Price não supre o dever de informação do consumidor e não consubstancia pactuação expressa, uma vez que tal metodologia de amortização não implica por si só, repita-se, na prática de capitalização de juros" (e-STJ fl. 725). Acrescenta ainda que é vedada a capitalização de juros no contrato de promessa de compra e venda de imóvel, pois a recorrida "não se enquadra na definição legal de instituição financeira, pois atua construindo empreendimentos imobiliários e não coletando, intermediando, aplicando ou custodiando recursos financeiros próprios ou de terceiros, ainda que eventualmente" (e-STJ fl. 727).

Ao final, requer o provimento do recurso "para reconhecer a ilegalidade da capitalização mensal de juros praticada pela parte recorrida, não integrante do SFN, dada a inexistência de amparo legal e a absoluta ausência de pactuação expressa" (e- STJ fl. 730). Contrarrazões não apresentadas (e-STJ fl. 734).

O recurso foi admitido na origem.

É o relatório.

Decido.

Na origem, a recorrente ajuizou ação de repetição de indébito cumulada com pedido de nulidade de cláusula contratual e indenização por danos morais, requerendo a devolução de valores pagos a maior pela indevida cobrança de juros capitalizados.

O feito foi julgado parcialmente procedente em primeira instância, para "condenar o demandado à devolução, de forma simples, dos valores cobrados aos demandantes, nos termos do contrato, a título de capitalização dos juros, a ser apurado em fase de liquidação de sentença, valor este a ser corrigido monetariamente, pelo INPC, e acrescido de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ambos a contar da citação" (e-STJ fl. 576).

O TJRN deu provimento ao apelo da recorrida para julgar a ação improcedente e analisou a matéria controvertida nos seguinte termos (e-STJ fls. 666/667):

> Em exame do contrato firmado pelos litigantes, infere-se que há especificação acerca da incidência de taxa de juros e de sua forma de cálculo, constando no item 5.2 do “Quadro de Resumo do Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de futura Unidade Autônoma Condominial e Outras Avenças” (ID Num. 8945495) a previsão, para as parcelas com vencimentos a partir do mês previsto para a conclusão das obras, de incidência de juros de 12% ao ano, calculado pelo sistema da Tabela Price.
>
> Assim, muito embora não haja menção expressa de capitalização de juros no contrato, é clara e induvidosa a contratação com juros calculados pela Tabela Price, conforme também afirmado pelo laudo pericial (ID 8945712). Nesse ponto, convém destacar que o expert constatou que o cálculo do saldo devedor foi executado de acordo com o previsto em contrato, confirmando que há a previsão contratual da incidência do sistema da Tabela Price para pagamentos após o mês

Documento eletrônico VDA45592057 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 13/02/2025 15:35:58
Código de Controle do Documento: 20de4523-53c2-4537-a9a0-a6f915f232be

da conclusão das obras, conforme determinado no mencionado item 5.2 do Quadro de Resumo.

Dessa forma, entendo que não é possível afirmar que houve vício no contrato por ausência de previsão dos juros capitalizados, pois, além da previsão aludida, as parcelas adimplidas pela parte apelada não sofreram sua incidência, como constatado pelo perito judicial, “não há que se falar de capitalização do financiamento junto a construtora CYRELA SUECIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. O que se pode afirmar, conforme planilha 1 anexada a este laudo, onde somente foi aplicado a correção (vide conclusão da perícia no ID 8945712 – Pág. 05.

Logo, havendo previsão contratual da maneira como os juros devem ser calculados e sendo atestado em perícia que tais encargos foram cobrados da maneira prevista em contrato, não parece razoável deduzir abusividade por falta ao dever de informação ao consumidor, até porque a informação determinante para composição dos juros consta no instrumento contratual e o saldo devedor foi constituído a partir da aplicação dos termos pactuados.

No julgamento dos embargos de declaração, acrescentou que "esta Corte de Justiça tem o entendimento no sentido de equiparar as construtoras e incorporadoras aos agentes do sistema financeiro de habitação" (e-STJ fl. 705).

A respeito da capitalização de juros, o entendimento da Corte estadual está em desconformidade com a jurisprudência do STJ, segundo a qual, a construtora ou incorporadora, não integrante do Sistema Financeiro Nacional ou do Sistema Financeiro Imobiliário, não pode cobrar juros capitalizados. Nesse sentido:

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.)

AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. REVISIONAL DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL FIRMADO COM CONSTRUTORA. JUROS. 12% AO ANO. APLICABILIDADE. INCIDÊNCIA DA LEI DA USURA. DOBRO DO LIMITE DE 6% PREVISTO NO CCB/16. ENTIDADE QUE NÃO INTEGRA O SISTEMA FINANCEIRO NACIONAL. CORREÇÃO MONETÁRIA. INDEXADORES AUSÊNCIA DE ABUSIVIDADE E VANTAGEM EXCESSIVA VERIFICADA NAS INSTÂNCIAS ORDINÁRIAS. INCIDÊNCIA DOS ENUNCIADOS 5 E 7 DA SÚMULA DESTA CORTE. AUSÊNCIA DE ARGUMENTOS CAPAZES DE INFIRMAR A DECISÃO AGRAVADA. AGRAVO REGIMENTAL IMPROVIDO.

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 artigo 1º, que estabelece o patamar de 12% ao ano, ou seja, o dobro da taxa legal prevista no Código Civil de

Documento eletrônico VDA45592057 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 13/02/2025 15:35:58
Código de Controle do Documento: 20de4523-53c2-4537-a9a0-a6f915f232be

1916, no limite de 6% ao ano.

2. A utilização do CUB-Sinduscon, índice de idêntica natureza do INCC, somente se afigura incabível após a conclusão da obra do imóvel. Precedentes.

3. Ausente a ocorrência de abusividade e de vantagem excessiva oriundas da pactuação dos indexadores: CUB-Sinduscon, quando em construção o imóvel, e IGP-M, após sua entrega, conforme consignado pelo Tribunal de origem com base no acervo fático-probatório, a inversão do julgado encontra óbice contido nos Enunciados 5 e 7 da Súmula desta Corte.

4. Agravo regimental improvido.

(AgRg no REsp n. 761.275/DF, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 18/12/2008, DJe de 26/2/2009.)

Ante o exposto, DOU PROVIMENTO ao recurso a fim de determinar que os autos retornem à origem para aferir a existência da cobrança de juros capitalizados por ente não integrante do Sistema Financeiro Nacional ou do Sistema Financeiro Imobiliário, a serem apurados em liquidação de sentença.

Mantida a distribuição dos ônus da sucumbência conforme estabelecida na sentença.

Publique-se e intimem-se.

Conforme a decisão agravada, o caso em exame trata de contrato de promessa 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.

Assim, a jurisprudência desta Corte Superior é firme no sentido de 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). Nessa linha de entendimento, anote-se:

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.)

Assim, não prosperam as alegações constantes no recurso, incapazes de alterar os fundamentos da decisão impugnada.

Documento eletrônico VDA45592057 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 13/02/2025 15:35:58
Código de Controle do Documento: 20de4523-53c2-4537-a9a0-a6f915f232be

Diante do exposto, NEGO PROVIMENTO ao agravo interno.

Deixo de aplicar a multa prevista no art. 1.021, § 4º, do CPC/2015, uma vez que a parte agravante apenas exerceu seu direito de petição, o que não constitui ato protelatório, a ensejar a sanção processual prevista no referido dispositivo.

É como voto.

Documento eletrônico VDA45592057 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 13/02/2025 15:35:58
Código de Controle do Documento: 20de4523-53c2-4537-a9a0-a6f915f232be

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AgInt nos EDcl no REsp 2.060.160 / RN

Número Registro: 2023/0089885-7 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
08192032720148205001

Sessão Virtual de 11/03/2025 a 17/03/2025

Relator do AgInt nos EDcl

Exmo. Sr. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : KATIA MARIA DO NASCIMENTO TEIXEIRA
ADVOGADA : MYCHELLE CHRYSTHIANE RODRIGUES MACIEL SCHWIEBERT - RN004524
RECORRIDO : CYRELA SUÉCIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADOS : RENATO DUARTE MELO - RN004905
MARIANA AMARAL DE MELO - RN004878

ASSUNTO : DIREITO DO CONSUMIDOR - RESPONSABILIDADE DO FORNECEDOR - INDENIZAÇÃO POR DANO MATERIAL

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : CYRELA SUÉCIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADOS : RENATO DUARTE MELO - RN004905
MARIANA AMARAL DE MELO - RN004878
AGRAVADO : KATIA MARIA DO NASCIMENTO TEIXEIRA
ADVOGADA : MYCHELLE CHRYSTHIANE RODRIGUES MACIEL SCHWIEBERT - RN004524

Documento eletrônico VDA46180448 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 18/03/2025 02:29:48
Código de Controle do Documento: 3bb6a925-4820-4b86-8680-719255ba3e09

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 11/03/2025 a 17/03/2025, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 17 de março de 2025

Documento eletrônico VDA46180448 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 18/03/2025 02:29:48
Código de Controle do Documento: 3bb6a925-4820-4b86-8680-719255ba3e09