# SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2356925 - GO (2023/0144952-0)**

| | | |
|---|---|---|
| **RELATOR** | **:** | **MINISTRO LUÍS CARLOS GAMBOGI (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJMG)** |
| AGRAVANTE | : | EBM INCORPORACOES CENTRO OESTE SA |
| AGRAVANTE | : | SPE FAICALVILLE INCORPORACAO 3 LTDA |
| ADVOGADOS | : | RAMIRO FREITAS DE ALENCAR BARROSO - DF033119 |
| | | RODRIGO OLIMPIO BOTELHO ROCHA - GO055907 |
| AGRAVADO | : | MATEUS CAETANO SILVA |
| ADVOGADO | : | HENRIQUE VINICIUS FRANCISCO PEREIRA - GO048413 |

**EMENTA**

**DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CAPITALIZAÇÃO DE JUROS POR CONSTRUTORA NÃO INTEGRANTE DO SFI/SFN. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL AFASTADA. SÚMULA 83/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.**

## I. Caso em exame

1. *O recurso*. Agravo interno interposto contra decisão monocrática que conheceu do agravo para negar provimento ao recurso especial, em demanda revisional de contrato de compra e venda de imóvel com pagamento parcelado e utilização da Tabela Price.
2. *Fato relevante*. A agravante alega negativa de prestação jurisdicional por acolhimento de embargos de declaração sem identificação de vícios do art. 1.022 do CPC/2015 e com reanálise probatória; cerceamento de defesa por afronta ao Tema 572/STJ, ante a ausência de prova pericial para aferição de capitalização de juros; e violação ao art. 5º, § 2º, da Lei 9.514/1997, sustentando a possibilidade de capitalização de juros nos moldes do SFI.
3. *As decisões anteriores*. Tribunal de origem reformou a sentença para reconhecer a legalidade da Tabela Price e afastar repetição de indébito; primeiros embargos de declaração acolhidos para afirmar a impossibilidade de capitalização mensal de juros por construtora não integrante do SFN/SFI; segundos embargos rejeitados; decisão monocrática no STJ negou provimento ao especial por ausência de negativa de prestação jurisdicional e incidência da Súmula 83/STJ.

## II. Questão em discussão

4. Há três questões em discussão: (i) saber se houve negativa de prestação jurisdicional por omissão ou deficiência de fundamentação quanto aos vícios do art. 1.022 do CPC/2015; (ii) saber se é imprescindível a produção de prova pericial, à luz do Tema 572/STJ, para aferição de capitalização de juros em contrato de compra e venda firmado com construtora; e (iii) saber se construtora ou incorporadora pode capitalizar juros com base no art. 5º, § 2º, da Lei 9.514/1997 e no art. 5º da MP 2.170-36/2001.

## III. Razões de decidir

5. O acórdão recorrido apresentou fundamentação clara e suficiente, com enfrentamento dos pontos essenciais, inexistindo omissão, obscuridade, contradição ou erro material. Inviolados os

**Documento eletrônico VDA59408787 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 25/08/2026 13:59:40**
**Publicação no DJEN/CNJ de 27/08/2026. Código de Controle do Documento: 2077fb0c-70fe-4884-947f-c2480622301b**

arts. 1.022 e 489 do CPC/2015, pois o julgador não está obrigado a rebater, um a um, todos os argumentos das partes.
6. Não há cerceamento de defesa. A vedação à capitalização de juros em contratos celebrados com construtora não integrante do SFI/SFN decorre de questão de direito, prescindindo de prova pericial indicada no Tema 572/STJ quando a conclusão jurídica impede, de plano, a prática de anatocismo.
7. Construtora ou incorporadora não integra o Sistema Financeiro Nacional nem o Sistema Financeiro Imobiliário; a autorização do art. 5º da MP 2.170-36/2001 restringe-se às instituições do SFN, e o art. 5º, § 2º, da Lei 9.514/1997 não confere às construtoras regime de SFI. A capitalização mensal em mútuo civil por pessoa fora do SFN encontra vedação no art. 2º da MP 2.172-32/2001.
8. A orientação do STJ é pacífica quanto à impossibilidade de cobrança de juros capitalizados em contratos de compra e venda de imóvel firmados com construtora não integrante do SFI/SFN, incidindo a Súmula 83/STJ para manutenção da decisão agravada.

## IV. Dispositivo

9. Resultado do Julgamento: 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 18/08/2026 a 24/08/2026, 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 Antonio Carlos Ferreira votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 24 de agosto de 2026.

Ministro Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG)
Relator

**Documento eletrônico VDA59408787 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 25/08/2026 13:59:40**
**Publicação no DJEN/CNJ de 27/08/2026. Código de Controle do Documento: 2077fb0c-70fe-4884-947f-c2480622301b**

# SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2356925 - GO (2023/0144952-0)**

| | | |
|---|---|---|
| **RELATOR** | **:** | **MINISTRO LUÍS CARLOS GAMBOGI (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJMG)** |
| AGRAVANTE | : | EBM INCORPORACOES CENTRO OESTE SA |
| AGRAVANTE | : | SPE FAICALVILLE INCORPORACAO 3 LTDA |
| ADVOGADOS | : | RAMIRO FREITAS DE ALENCAR BARROSO - DF033119 |
| | | RODRIGO OLIMPIO BOTELHO ROCHA - GO055907 |
| AGRAVADO | : | MATEUS CAETANO SILVA |
| ADVOGADO | : | HENRIQUE VINICIUS FRANCISCO PEREIRA - GO048413 |

**EMENTA**

**DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CAPITALIZAÇÃO DE JUROS POR CONSTRUTORA NÃO INTEGRANTE DO SFI/SFN. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL AFASTADA. SÚMULA 83/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.**

## I. Caso em exame

1. *O recurso*. Agravo interno interposto contra decisão monocrática que conheceu do agravo para negar provimento ao recurso especial, em demanda revisional de contrato de compra e venda de imóvel com pagamento parcelado e utilização da Tabela Price.

2. *Fato relevante*. A agravante alega negativa de prestação jurisdicional por acolhimento de embargos de declaração sem identificação de vícios do art. 1.022 do CPC/2015 e com reanálise probatória; cerceamento de defesa por afronta ao Tema 572/STJ, ante a ausência de prova pericial para aferição de capitalização de juros; e violação ao art. 5º, § 2º, da Lei 9.514/1997, sustentando a possibilidade de capitalização de juros nos moldes do SFI.

3. *As decisões anteriores*. Tribunal de origem reformou a sentença para reconhecer a legalidade da Tabela Price e afastar repetição de indébito; primeiros embargos de declaração acolhidos para afirmar a impossibilidade de capitalização mensal de juros por construtora não integrante do SFN/SFI; segundos embargos rejeitados; decisão monocrática no STJ negou provimento ao especial por ausência de negativa de prestação jurisdicional e incidência da Súmula 83/STJ.

## II. Questão em discussão

4. Há três questões em discussão: (i) saber se houve negativa de prestação jurisdicional por omissão ou deficiência de fundamentação quanto aos vícios do art. 1.022 do CPC/2015; (ii) saber se é imprescindível a produção de prova pericial, à luz do Tema 572/STJ, para aferição de capitalização de juros em contrato de compra e venda firmado com construtora; e (iii) saber se

**Documento eletrônico VDA59043067 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 13/08/2026 14:47:43**
**Código de Controle do Documento: 3c70d817-baf5-4cd3-a612-c41ac5d85b68**

construtora ou incorporadora pode capitalizar juros com base no art. 5º, § 2º, da Lei 9.514/1997 e no art. 5º da MP 2.170-36/2001.

## III. Razões de decidir

5. O acórdão recorrido apresentou fundamentação clara e suficiente, com enfrentamento dos pontos essenciais, inexistindo omissão, obscuridade, contradição ou erro material. Inviolados os arts. 1.022 e 489 do CPC/2015, pois o julgador não está obrigado a rebater, um a um, todos os argumentos das partes.

6. Não há cerceamento de defesa. A vedação à capitalização de juros em contratos celebrados com construtora não integrante do SFI/SFN decorre de questão de direito, prescindindo de prova pericial indicada no Tema 572/STJ quando a conclusão jurídica impede, de plano, a prática de anatocismo.

7. Construtora ou incorporadora não integra o Sistema Financeiro Nacional nem o Sistema Financeiro Imobiliário; a autorização do art. 5º da MP 2.170-36/2001 restringe-se às instituições do SFN, e o art. 5º, § 2º, da Lei 9.514/1997 não confere às construtoras regime de SFI. A capitalização mensal em mútuo civil por pessoa fora do SFN encontra vedação no art. 2º da MP 2.172-32/2001.

8. A orientação do STJ é pacífica quanto à impossibilidade de cobrança de juros capitalizados em contratos de compra e venda de imóvel firmados com construtora não integrante do SFI/SFN, incidindo a Súmula 83/STJ para manutenção da decisão agravada.

## IV. Dispositivo

9. Resultado do Julgamento: Agravo interno desprovido.

**RELATÓRIO**

**O EXMO. SR. MIN. LUÍS CARLOS GAMBOGI (DESEMBARGADOR CONVOGADO DO TJMG) - Relator:** Trata-se de agravo interno, interposto por SPE FAICALVILLE INCORPORAÇÃO 3 LTDA; EBM INCORPORAÇÕES CENTRO OESTE LTDA, contra decisão monocrática de fls. 552-556, e-STJ, da lavra deste signatário, que conheceu do agravo para negar provimento ao recurso especial.

O apelo extremo, fundamentado nas alíneas a e c do permissivo constitucional, desafiou acórdão proferido pelo TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE GOIÁS, assim ementado (fls. 322, e-STJ):

> APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER REVISIONAL EC/C REPETIÇÃO DE INDÉBITO. CONTRATAÇÃO DO SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO (TABELA PRICE). LEGALIDADE. REPETIÇÃO DE INDÉBITO AFASTADA. SENTENÇA REFORMADA. INVERSÃO DO ÔNUS DE SUCUMBÊNCIA. BENEFICIÁRIO DA JUSTIÇA GRATUITA.
>
> 1. Não há falar em abusividade, tampouco na exclusão da Tabela Price como método de amortização do empréstimo, já que esta não enseja, por si só, ilegalidade ou abusividade contratual.
>
> 2. Mantidas as cláusulas conforme contratadas, não há que se falar em repetição de indébito.
>
> 3. Reformada a sentença e ficando a parte autora vencida na totalidade de seus pedidos, a inversão do ônus de sucumbência se impõe (art. 85, § 2º do CPC). Porém, sendo a parte sucumbente beneficiária da justiça gratuita, aplica-se a regra prevista no art. 98, § 3º, do mesmo diploma processual

**Documento eletrônico VDA59043067 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 13/08/2026 14:47:43**
**Código de Controle do Documento: 3c70d817-baf5-4cd3-a612-c41ac5d85b68**

RECURSO PROVIDO.

Opostos embargos de declaração, foram acolhidos os primeiros, nos termos do acórdão de fls. 359-365, e-STJ, cuja ementa assim consignou:

> EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER REVISIONAL E REPETIÇÃO DE INDÉBITO. CONTRATAÇÃOC/C DO SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO (TABELA PRICE). PRECEDENTES.
>
> 1. Os Embargos de Declaração são cabíveis quando houver, no ato judicial, quaisquer das hipóteses previstas no artigo 1.022 do CPC.
>
> 2. As não se equiparam às instituições financeiras. construtoras/empreenderas Desta forma, a autorização precária para a realização de capitalização mensal de juros, concedida pelo art. 5º da MP n. 2.170-36/2001, não incide nos contratos de compra e venda de imóvel celebrados entre construtora e adquirente.
>
> 3. A capitalização de juros foi pactuada, vez que constou no contrato a utilização da "tabela price". Ocorre que a capitalização mensal de juros em contratos de mútuo civil, firmado com pessoa jurídica que não integra o Sistema Financeiro Nacional, constitui prática vedada em nosso ordenamento jurídico, nos termos do art. 2º da MP n° 2.172-32/01.
>
> EMBARGOS DE DECLARAÇÃO ACOLHIDOS.

Foram rejeitados os segundos embargos (fls. 370-378, e-STJ), nos termos do acórdão de fls. 394-403, e-STJ.

Nas razões de recurso especial (fls. 407-442, e-STJ), aponta a parte recorrente ofensa aos seguintes dispositivos: arts. 489, § 1º, I, III, IV; 494; 927, III; 1.022, caput, II, e parágrafo único, II, do CPC; e art. 5º, § 2º, da Lei 9.514/97, além de dissídio jurisprudencial.

Sustenta, em síntese: negativa de prestação jurisdicional pelo acolhimento dos primeiros embargos sem indicação dos vícios do art. 1.022 do CPC e com reanálise probatória; cerceamento de defesa, por afronta ao Tema 572 do STJ, diante da conclusão sobre capitalização sem prova técnica; e violação ao art. 5º, § 2º, da Lei 9.514/97, por negar às recorrentes, em operações de comercialização de imóveis com pagamento parcelado, as condições do SFI, inclusive capitalização dos juros.

Contrarrazões apresentadas às fls. 490-493, e-STJ.

Em juízo de admissibilidade (fls. 496-499, e-STJ), negou-se o processamento do recurso especial, dando ensejo ao presente agravo (fls. 503-521, e- STJ).

Contraminuta apresentada às fls. 536-541, e-STJ.

Em decisão monocrática (fls. 552-556, e-STJ), negou-se provimento ao reclamo com amparo nos seguintes fundamentos: i) ausência de negativa de prestação jurisdicional; ii) incidência da Súmula 83 do STJ.

Daí o agravo interno (fls. 560-576, e-STJ), no qual a agravante reitera as razões do recurso especial, bem como refuta os supramencionados óbices.

Sem impugnação (fl. 580, e-STJ).

**Documento eletrônico VDA59043067 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 13/08/2026 14:47:43**
**Código de Controle do Documento: 3c70d817-baf5-4cd3-a612-c41ac5d85b68**

É o relatório.

**VOTO**

**O EXMO. SR. MIN. LUÍS CARLOS GAMBOGI (DESEMBARGADOR CONVOGADO DO TJMG) - Relator:** O agravo interno não merece acolhida, porquanto os argumentos tecidos pela agravante são incapazes de infirmar a decisão agravada, motivo pelo qual deve ser mantida.

1. Consoante asseverado na decisão agravada, não se vislumbra omissão ou deficiência de fundamentação no acórdão impugnado, visto que é clara e suficiente a fundamentação adotada pelo Tribunal de origem para o deslinde da controvérsia, inclusive em relação ao enfrentamento da questão à acerca da: i) identificação específica do vício do art. 1.022 do CPC que justificaria o acolhimento dos primeiros embargos de declaração, bem como quanto ao enfrentamento dos argumentos deduzidos nas contrarrazões dos embargos de declaração; ii) a observância do Tema Repetitivo 572/STJ e a necessidade de produção de prova pericial para aferição de capitalização de juros; iii) e a incidência do art. 5º, §2º, da Lei 9.514/97, com a devida fundamentação específica sobre sua não aplicação ao caso.

Razão não lhe assiste, no ponto.

Não se vislumbram os alegados vícios, pois o órgão julgador dirimiu a controvérsia de forma ampla e fundamentada, conforme se infere às fls. 399-400, e-STJ:

> A insurgência acerca da falta de fundamentação para o acolhimento dos embargos declaratórios opostos anteriormente pelo recorrido, entendo como incabível, diante do enfrentamento do acórdão sobre as arguições daqueles embargos, qual seja, a capitalização de juros, incidência da 'tabela price' e a repetição de indébito.
>
> Desnecessária a transcrição do teor do voto embargado, o qual fora proferido com base em entendimento jurisprudencial desta Corte e a lei de regência, concluindo "pela impossibilidade de se utilizar a capitalização mensal de juros e Tabela Price nos contratos de compra e venda de imóvel com pagamento parcelado, firmado entre e adquirente".
>
> Importante ressaltar que o magistrado não é obrigado a se manifestar sobre todos os pontos alegados pelas partes, mas somente sobre aqueles que entender necessários para o julgamento do feito, de acordo com o seu convencimento fundamentado, não caracterizando omissão ou violação ao princípio da motivação das decisões.
>
> Ao Poder Judiciário não é dada a atribuição de órgão consultivo, descabendo a este se manifestar expressamente sobre cada dispositivo legal mencionado pelos litigantes, mas sim resolver a questão posta em juízo.

Foram feitas expressas menções à cláusula contratual específica (item 5.3), à natureza e efeitos da Tabela Price no ajuste firmado, bem como aos limites e ao objeto dos embargos de declaração previstos no art. 1.022 do CPC, com esclarecimentos quanto ao dever de fundamentação e ao não enfrentamento exaustivo de todos os argumentos.

**Documento eletrônico VDA59043067 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 13/08/2026 14:47:43**
**Código de Controle do Documento: 3c70d817-baf5-4cd3-a612-c41ac5d85b68**

Ademais, a orientação desta Corte é no sentido de que o julgador não está obrigado a rebater, um a um, os argumentos invocados pelas partes, nem a indicar todos os dispositivos legais suscitados, quando tenha encontrado motivação satisfatória para dirimir o litígio, como ocorrera na hipótese.

Nesse sentido, confira-se:

> EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ART. 1.022 DO CPC/2015. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO, OBSCURIDADE E ERRO MATERIAL NÃO VERIFICADOS.
>
> [...]
>
> 1. Ausentes quaisquer dos vícios ensejadores dos aclaratórios, afigura-se patente o intuito infringente da presente irresignação, que objetiva não suprimir a omissão, afastar a obscuridade, eliminar a contradição ou corrigir o erro material, mas, sim, reformar o julgado por via inadequada.
>
> [...]
>
> 4. Embargos de declaração rejeitados.
>
> (EDcl no AgInt no AREsp nº 1816775/PR, Terceira Turma, DJe 28/09/2022)

Como se vê, não se vislumbra omissão ou obscuridade, porquanto o acórdão restou devida e suficientemente fundamentado sobre as questões necessárias ao deslinde da controvérsia, não havendo falar em ofensa aos referidos dispositivos.

Inexiste, portanto, violação aos artigos 1.022 e 489 do CPC, visto que a matéria fora apreciada pelo Tribunal de origem, cuja fundamentação foi clara e suficiente para o deslinde da controvérsia.

2. A respeito da capitalização de juros, o entendimento da Corte estadual está em conformidade 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.

No caso, o Tribunal de origem, ao analisar a controvérsia, assim decidiu (fls. e-STJ):

> Sob esse enfoque, soa importante ponderar que o contrato sub judice não é de financiamento, mas sim de compra e venda com preço certo, a ser pago parceladamente.
>
> As construtoras/empreenderas não se equiparam às instituições financeiras. Desta forma, a autorização precária para a realização de capitalização mensal de juros, concedida pelo artigo 5º da Medida Provisória n. 2.170-36/2001, não incide nos contratos de compra e venda de imóvel celebrados entre construtora e adquirente.
>
> (...)
>
> Lado outro, a capitalização mensal de juros em contratos de mútuo civil, firmado com pessoa jurídica que não integra o Sistema Financeiro Nacional, constitui prática vedada em nosso ordenamento jurídico, nos termos do disposto no art. 2º da Medida Provisória n. 2.172-32/01, vigente por força da EC n. 32, senão vejamos:

**Documento eletrônico VDA59043067 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 13/08/2026 14:47:43**
**Código de Controle do Documento: 3c70d817-baf5-4cd3-a612-c41ac5d85b68**

> “Art. 2º. São igualmente nulas de pleno direito as disposições contratuais que, com o pretexto de conferir ou transmitir direitos, são celebradas para garantir, direta ou indiretamente, contratos civis de mútuo com estipulações usurárias.”
>
> Já o art. 5º, caput, da Medida Provisória n° 2.170-36, também de 23/08/2001, estabelece que ‘Nas operações realizadas pelas instituições integrantes do Sistema Financeiro Nacional, é admissível a capitalização de juros com periodicidade inferior a um ano.’
>
> Ou seja, a autorização para a realização de capitalização mensal de juros concedida pelo art. 5º, da Medida Provisória n. 2.170-36/2001, não incide nos contratos de compra e venda de imóvel junto às construtoras, mas, tão somente, às instituições financeiras.

Observa-se, portanto, que o entendimento adotado pelo Tribunal de origem está em consonância com a jurisprudência desta Corte, de modo a se impor a rejeição da pretensão recursal veiculada quanto a esse aspecto no apelo extremo, nos termos da Súmula 83 do STJ, a impedir o conhecimento do recurso por ambas as alíneas do permissivo constitucional.

Nesse sentido:

> 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, de minha relatoria, Quarta Turma, julgado em 17/3/2025, DJEN de 25/3/2025.)
>
> 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.)

**Documento eletrônico VDA59043067 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 13/08/2026 14:47:43**
**Código de Controle do Documento: 3c70d817-baf5-4cd3-a612-c41ac5d85b68**

3. Do exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.

**Documento eletrônico VDA59043067 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 13/08/2026 14:47:43**
**Código de Controle do Documento: 3c70d817-baf5-4cd3-a612-c41ac5d85b68**

# SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

## TERMO DE JULGAMENTO
## QUARTA TURMA

**AgInt no AREsp 2.356.925 / GO**

Número Registro: 2023/0144952-0 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
543001698 54300169820208090051

Sessão Virtual de 18/08/2026 a 24/08/2026

**Relator do AgInt**

Exmo. Sr. Ministro LUÍS CARLOS GAMBOGI (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJMG)

**Presidente da Sessão**

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

**Secretário**

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

**AUTUAÇÃO**

| | |
|---|---|
| AGRAVANTE | : EBM INCORPORACOES CENTRO OESTE SA |
| AGRAVANTE | : SPE FAICALVILLE INCORPORACAO 3 LTDA |
| ADVOGADOS | : RAMIRO FREITAS DE ALENCAR BARROSO - DF033119 |
| | RODRIGO OLIMPIO BOTELHO ROCHA - GO055907 |
| AGRAVADO | : MATEUS CAETANO SILVA |
| ADVOGADO | : HENRIQUE VINICIUS FRANCISCO PEREIRA - GO048413 |

ASSUNTO : DIREITO DO CONSUMIDOR - RESPONSABILIDADE DO FORNECEDOR - INTERPRETAÇÃO / REVISÃO DE CONTRATO

**AGRAVO INTERNO**

| | |
|---|---|
| AGRAVANTE | : EBM INCORPORACOES CENTRO OESTE SA |
| AGRAVANTE | : SPE FAICALVILLE INCORPORACAO 3 LTDA |
| ADVOGADOS | : RAMIRO FREITAS DE ALENCAR BARROSO - DF033119 |
| | RODRIGO OLIMPIO BOTELHO ROCHA - GO055907 |
| AGRAVADO | : MATEUS CAETANO SILVA |
| ADVOGADO | : HENRIQUE VINICIUS FRANCISCO PEREIRA - GO048413 |

**Documento eletrônico VDA59396014 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 25/08/2026 01:37:06**
**Código de Controle do Documento: 4e43c543-3684-4656-8e7d-b7ebe6613a29**

**TERMO**

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 18/08/2026 a 24/08/2026, 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 Antonio Carlos Ferreira votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 24 de agosto de 2026

**Documento eletrônico VDA59396014 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 25/08/2026 01:37:06**
**Código de Controle do Documento: 4e43c543-3684-4656-8e7d-b7ebe6613a29**