SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2103041 - DF(2023/0204461-9)

RELATORA	**:**	**MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
RECORRENTE	:	TOLEDO INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADO	:	DOUGLAS WILLIAM CAMPOS DOS SANTOS - DF031138
RECORRIDO	:	EDINA MARIA FIUZA QUARESMA
ADVOGADO	:	JADSON DA SILVA COSTA - DF071640

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. TABELA PRICE. ANATOCISMO. PERÍCIA CONTÁBIL NECESSÁRIA. ANULAÇÃO DA SENTENÇA PARA REALIZAÇÃO DE PERÍCIA MANTIDA.

1. A utilização do Sistema Francês de Amortização, Tabela Price, para o cálculo das prestações não é ilegal e não enseja, por si só, a incidência de juros sobre juros.

2. Esta Corte, no julgamento de recurso submetido ao regime do art. 543-C do CPC/1973, assentou a impossibilidade de o STJ analisar a existência de capitalização de juros com a utilização da Tabela Price, em razão da incidência das Súmulas n. 5 e 7 do STJ (REsp n. 1.070.297/PR, Relator Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 9/9/2009, DJe 18/9/2009).

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. Decisão do Tribunal de origem em consonância com o entendimento do STJ.

4. Recurso especial conhecido e não provido.

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 07/04/2026 a 13/04/2026, por unanimidade, conhecer do recurso mas lhe negar provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora.

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

Brasília, 14 de abril de 2026.

Ministra Maria Isabel Gallotti
Relatora

Documento eletrônico VDA55872219 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 14/04/2026 17:08:54
Publicação no DJEN/CNJ de 16/04/2026. Código de Controle do Documento: da4cb0eb-9bfd-4c55-a427-d5373128b5b4

RECURSO ESPECIAL Nº 2103041 - DF(2023/0204461-9)

RELATORA	**:**	**MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
RECORRENTE	:	TOLEDO INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADO	:	DOUGLAS WILLIAM CAMPOS DOS SANTOS - DF031138
RECORRIDO	:	EDINA MARIA FIUZA QUARESMA
ADVOGADO	:	JADSON DA SILVA COSTA - DF071640

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. TABELA PRICE. ANATOCISMO. PERÍCIA CONTÁBIL NECESSÁRIA. ANULAÇÃO DA SENTENÇA PARA REALIZAÇÃO DE PERÍCIA MANTIDA.
1. A utilização do Sistema Francês de Amortização, Tabela Price, para o cálculo das prestações não é ilegal e não enseja, por si só, a incidência de juros sobre juros.
2. Esta Corte, no julgamento de recurso submetido ao regime do art. 543-C do CPC/1973, assentou a impossibilidade de o STJ analisar a existência de capitalização de juros com a utilização da Tabela Price, em razão da incidência das Súmulas n. 5 e 7 do STJ (REsp n. 1.070.297/PR, Relator Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 9/9/2009, DJe 18/9/2009).
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. Decisão do Tribunal de origem em consonância com o entendimento do STJ.
4. Recurso especial conhecido e não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto, com base nas alíneas “a” e “c” do inciso III do art. 105 da Constituição Federal, por TOLEDO INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. contra acórdão assim ementado (fls. 301-303):

> APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. GRATUIDADE DE JUSTIÇA. REVOGAÇÃO. NÃO COMPROVAÇÃO DE ALTERAÇÃO ECONÔMICA DO BENEFICIÁRIO. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. ENTIDADE NÃO INTEGRANTE DO SISTEMA FINANCEIRO NACIONAL. CAPITALIZAÇÃO DE JUROS. TABELA PRICE. NECESSIDADE DE VERIFICAÇÃO. COMISSÃO DE CORRETAGEM. TRANSFERÊNCIA DA OBRIGAÇÃO AO CONSUMIDOR. DEVER DE TRANSPARÊNCIA. OBSERVÂNCIA. ABUSIVIDADE AFASTADA.
> 1. A Constituição Federal determina que “o Estado prestará assistência judiciária integral e gratuita aos que comprovarem insuficiência de recursos” (art. 5º, LXXIV). O Código de Processo Civil, por sua vez, prevê que o benefício será concedido à pessoa natural ou jurídica que comprove insuficiência de recursos para pagar as custas, despesas processuais e honorários advocatícios (art. 98, caput do

Documento eletrônico VDA55553768 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 31/03/2026 16:54:30
Código de Controle do Documento: 273852ed-7811-42a0-8efd-35f5fd56551b

CPC/2015) . Estabelecida ainda a presunção de veracidade da alegação de insuficiência deduzida por pessoa natural (art. 99, § 3º do CPC/2015), bem como assegurado eventual indeferimento quando não comprovados os pressupostos legais para a sua concessão (art. 99, §2º do CPC/2015). Nos termos do que tem prevalecido nessa Turma, adotado o critério objetivo estabelecido para atendimento pela Defensoria Pública do Distrito Federal nos termos da Resolução 140, de 24 de junho de 2015, é considerado hipossuficiente aquele que aufere renda familiar bruta mensal de até 5 (cinco) salários mínimos. Por outro lado, para revogação do benefício, é necessária a comprovação de que não mais subsiste o estado de hipossuficiência, situação não demostrada. Gratuidade de justiça mantida.

2. A “capitalização de juros”, também chamada de “anatocismo”, incidência de “juros sobre juros” ou de “juros compostos”, ocorre quando novos juros são calculados sobre os próprios juros devidos. Como regra, a capitalização de juros foi vedada pelo Decreto 22.626/33 (art. 4°). No entanto, destinando-se o mútuo a fins econômicos, presumem-se devidos juros, além de ser permitida a capitalização anual (art. 591 do Código Civil).

3. É permitida a capitalização de juros com periodicidade inferior à anual em contratos celebrados com instituições integrantes do Sistema Financeiro Nacional a partir de 31/3/2000 (MP 1.963-17/2000, reeditada como MP 2.170-36/2001), desde que expressamente pactuada (Súmula 539 do STJ), sendo que a previsão no contrato bancário de taxa de juros anual superior ao duodécuplo da mensal é suficiente para permitir a cobrança da taxa efetiva anual contratada (Súmula 541 do STJ). Também por expressa previsão legal, atualmente é permitida a pactuação de capitalização de juros com periodicidade mensal nas operações realizadas pelas entidades integrantes do Sistema Financeiro da Habitação – SFH (art. 15-A da Lei 4.380/1964).

4. Para contratos realizados por entidades integrantes do Sistema de Financiamento Imobiliário, embora seja possível a capitalização de juros (art. 5°, III da Lei 9.514/1997), às operações de crédito compreendidas no sistema de financiamento imobiliário, por expressa vedação legal, não se aplicam as disposições da Lei 4.380/1964 e as demais disposições legais referentes ao Sistema Financeiro da Habitação (art. 39, I da Lei 9.514/1997). Desse modo, salvo previsão em legislação especial, a capitalização mensal de juros continua vedada, como regra, às demais pessoas físicas e jurídicas não integrantes do SFI e SFH.

5. Do que costa dos autos, a construtora apelada não é instituição integrante do Sistema Financeiro Nacional (SFN), do Sistema Financeiro de Habitação (SFH) ou do Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI), fato que, por si só, inviabiliza o julgamento liminar de improcedência com base na fundamentação da sentença de que seria “permitida a capitalização de juros com periodicidade inferior à anual em contratos celebrados com instituições integrantes do Sistema Financeiro Nacional”.

6. Alienação fiduciária é negócio jurídico pelo qual o devedor fiduciante, com o escopo de garantia, contrata a transferência ao credor fiduciário da propriedade resolúvel de coisa imóvel (art. 22 da Lei 9.514/1997). Embora prevista na Lei 9.514/1997, a alienação fiduciária pode ser contratada por pessoa física ou jurídica, não sendo privativa das entidades que operam no Sistema de Financiamento Imobiliário (art. 22, § 1° da Lei 9.514/1997). Por isso que autorizada a sua utilização nas operações de comercialização de imóveis com pagamento parcelado, de arrendamento mercantil de imóveis e de financiamento imobiliário em geral (art. 5°, § 2° da Lei 9.514/1997), que, em tese, poderão ser pactuadas nas mesmas condições permitidas para as entidades autorizadas a operar no SFI, o que, todavia, não inclui a permissibilidade para capitalização de juros com periodicidade mensal (art. 39, I da Lei 9.514/1997), mas somente anual (art. 5°, III

Documento eletrônico VDA55553768 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 31/03/2026 16:54:30
Código de Controle do Documento: 273852ed-7811-42a0-8efd-35f5fd56551b

da Lei 9.514/1997 c/c art. 591 do Código Civil), desde que expressamente convencionada.

7. Caso em que, pelo mero teor do contrato, não é possível identificar a estipulação de taxa de juros anual superior ao duodécuplo da mensal, de sorte a evidenciar capitalização mensal. Além disso, consoante reiterada jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, a utilização da "tabela price" para o cálculo das prestações do financiamento não é ilegal nem enseja, por si só, a incidência de juros sobre juros, sendo necessária dilação probatória para a verificação da efetiva existência de capitalização de juros decorrente da sua utilização. Não se pode, abstratamente, afirmar a legalidade ou ilegalidade da utilização da "tabela price" sem antes verificar adequadamente, no caso concreto, a efetiva ocorrência ou não de juros capitalizados, o que, na hipótese, carece de demonstração, tendo em conta se tratar de causa em que houve julgamento liminar de improcedência. Necessária maior dilação com o objetivo de identificar não somente a existência de capitalização de juros, como também eventual periodicidade.

8. É válida a cláusula contratual que transfere ao promitente-comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem nos contratos de promessa de compra e venda de unidade autônoma em regime de incorporação imobiliária, desde que previamente informado ao consumidor, no momento da contratação, o preço total da aquisição da unidade autônoma, com o destaque do valor da comissão de corretagem (Tema 938/STJ).

9. Havendo no contrato de promessa compra e venda cláusula expressa definindo a responsabilidade pelo pagamento da corretagem, bem como sendo demonstrado que, no momento da contratação, a adquirente foi informada do preço total de aquisição da unidade autônoma, com o destaque do valor da comissão de corretagem, tem-se como cumprido o dever de informação nos moldes em que preconizado pelo STJ, afastando-se a alegada abusividade na transferência do encargo.

10. Recurso conhecido e parcialmente provido.

Os embargos de declaração opostos pela TOLEDO INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. foram parcialmente acolhidos para sanar omissão quanto à fixação de honorários sucumbenciais relacionados ao pedido de restituição da comissão de corretagem, fixando-os em 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado do proveito econômico, com exigibilidade suspensa.

Nas razões do recurso especial, a parte recorrente alega, em síntese, que o acórdão recorrido violou os arts. 5º e 22 da Lei 9.514/1997.

Sustenta que, ao amparo do art. 22, § 1º, da Lei 9.514/1997, a alienação fiduciária pode ser contratada por pessoa física ou jurídica, não-privativa do SFI, e que, nos termos do art. 5º e seu § 2º, as operações de comercialização de imóveis com pagamento parcelado e financiamento imobiliário em geral podem ser pactuadas nas mesmas condições permitidas para as entidades autorizadas a operar no SFI, incluindo a capitalização de juros e a utilização do Sistema Francês de Amortização (Tabela Price), desde que expressamente convencionadas.

Defende, ainda, que a capitalização dos juros remuneratórios de 8% (oito por cento) ao ano, calculados pela Tabela Price, encontra guarida legal e não configura abusividade, pleiteando o reconhecimento da validade contratual e a reforma do acórdão recorrido quanto à desconstituição parcial da improcedência liminar.

Documento eletrônico VDA55553768 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 31/03/2026 16:54:30
Código de Controle do Documento: 273852ed-7811-42a0-8efd-35f5fd56551b

O recurso também aponta divergência jurisprudencial, pela alínea “c”, em torno da possibilidade de capitalização de juros e da adoção da Tabela Price em contratos de compra e venda com alienação fiduciária celebrados diretamente com a construtora, indicando julgados que afirmam ser lícita a capitalização e a Tabela Price quando expressamente pactuadas, mesmo fora do SFN, e que afastam a abusividade na hipótese.

Contrarrazões às fls. 436-447 na qual a parte recorrida alega que o recurso especial é inadmissível por não ter comprovado a divergência nos termos do art. 1.029, § 1º, do Código de Processo Civil, além de sustentar, no mérito, que a construtora não integra o Sistema Financeiro Nacional, nem o Sistema de Financiamento Imobiliário, sendo inaplicável a Súmula 539/STJ, e que o acórdão recorrido apenas cassou, em parte, a sentença para viabilizar a adequada instrução probatória sobre eventual capitalização, sem decidir o mérito dessa questão.

É o relatório.

VOTO

O recurso não merece prosperar.

Originariamente, trata-se de ação revisional de contrato de financiamento imobiliário c/c tutela antecipada, proposta por EDINA MARIA FIUZA QUARESMA, na qual narra ter adquirido em 12/10/2019 unidade autônoma do empreendimento Taguá Life Center, com preço total de R$ 238.664,77 (duzentos e trinta e oito mil seiscentos e sessenta e quatro reais e setenta e sete centavos), dividido em entrada, parcelas mensais e parcelas anuais com juros de 8% (oito por cento) a.a. sob Tabela Price, além de cobrança de taxa de corretagem; pede revisão para afastar capitalização indevida, autorizar depósito do valor incontroverso e devolução em dobro da corretagem, dentre outros.

A sentença julgou liminarmente improcedentes os pedidos, deferindo gratuidade de justiça; reconheceu, quanto à capitalização mensal/Tabela Price, a aplicabilidade da Súmula 539/STJ, por haver pactuação expressa; e, quanto à corretagem, aplicou o Tema 938/STJ para manter a transferência da obrigação ao consumidor, por ter havido destaque e informação prévia; condenou a autora em custas, sem honorários pela ausência de citação.

O Tribunal de origem conheceu e deu parcial provimento ao recurso de apelação para desconstituir parcialmente a improcedência liminar, determinando retorno à origem para dilação probatória quanto à capitalização de juros e periodicidade, afirmando, de um lado, a não integração da recorrida aos sistemas SFN/SFH/SFI e, de outro, a necessidade de perícia para verificar eventual anatocismo pelo uso da Tabela Price; manteve a improcedência quanto à comissão de corretagem por cumprimento do dever de informação à luz do Tema 938/STJ; em embargos de

Documento eletrônico VDA55553768 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 31/03/2026 16:54:30
Código de Controle do Documento: 273852ed-7811-42a0-8efd-35f5fd56551b

declaração interpostos pela ré, acolheu parcialmente para fixar honorários sucumbenciais de 10% (dez por cento) sobre o proveito econômico relativo ao pedido de corretagem, com suspensão de exigibilidade.

No que concerne a alegada aplicação de juros compostos pela utilização da Tabela Price, por não integrante do SFN, SFH ou SFI, o Tribunal de origem assim decidiu, afastando a improcedência liminar da sentença (fls. 307-310):

> Conforme consignado em sentença, essa temática em contratos celebrados por instituições integrantes do Sistema Financeiro Nacional já foi pacificada pelos Tribunais Superiores.
> Em suma, é permitida a capitalização de juros com periodicidade inferior à anual em contratos celebrados com instituições integrantes do Sistema Financeiro Nacional a partir de 31/3/2000 (MP 1.963-17/2000, reeditada como MP 2.170-36/2001), desde que expressamente pactuada (Súmula 539 do STJ), sendo que a previsão no contrato bancário de taxa de juros anual superior ao duodécuplo da mensal é suficiente para permitir a cobrança da taxa efetiva anual contratada (Súmula 541 do STJ). Nesse sentido, a previsão da MP 2.170-36/2001:
>
> > "Art. 5°. Nas operações realizadas pelas instituições integrantes do Sistema Financeiro Nacional, é admissível a capitalização de juros com periodicidade inferior a um ano. "
>
> É importante destacar, no entanto, que o Sistema Financeiro Nacional é constituído pelo Conselho Monetário Nacional, Banco Central da República do Brasil, Banco Central do Brasil; Banco do Brasil S/A, Banco Nacional do Desenvolvimento Econômico e demais instituições financeiras públicas e privadas (art. 1°, da Lei 4.595/1964). Também por expressa previsão legal, atualmente é permitida a pactuação de capitalização de juros com periodicidade mensal nas operações realizadas pelas entidades integrantes do Sistema Financeiro da Habitação – SFH (art. 15-A da Lei 4.380/1964):
>
> > "Art. 15-A. É permitida a pactuação de capitalização de juros com periodicidade mensal nas operações realizadas pelas entidades integrantes do Sistema Financeiro da Habitação - SFH. "
>
> O Sistema Financeiro da Habitação, (...) é integrado pelos Bancos múltiplos; pelos Bancos comerciais; pelas Caixas econômicas; pelas sociedades de crédito imobiliário; pelas associações de poupança e empréstimo; pelas companhias hipotecárias; pelos órgãos federais, estaduais e municipais, inclusive sociedades de economia mista em que haja participação majoritária do poder público, que operem, de acordo com o disposto nesta Lei, no financiamento de habitações e obras conexas; pelas fundações, cooperativas e outras formas associativas para construção ou aquisição da casa própria sem finalidade de lucro; pelas caixas militares; pelas entidades abertas de previdência complementar; pelas companhias securitizadoras de crédito imobiliário; e por outras instituições que venham a ser consideradas pelo Conselho Monetário Nacional como integrantes do Sistema Financeiro da Habitação (art. 8° Lei 4.380/1964).
> Por outro lado, para os contratos realizados por entidades integrantes do Sistema de Financiamento Imobiliário (caixas econômicas; bancos comerciais; bancos de investimento; bancos com carteira de crédito imobiliário; sociedades de crédito imobiliário; associações de poupança e empréstimo; companhias hipotecárias e demais entidades definidas pelo Conselho Monetário Nacional – art. 2° da

Documento eletrônico VDA55553768 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 31/03/2026 16:54:30
Código de Controle do Documento: 273852ed-7811-42a0-8efd-35f5fd56551b

Lei 9.514/1997) , que têm por finalidade promover o financiamento imobiliário em geral, segundo condições compatíveis com as da formação dos fundos respectivos (art. 1° da Lei 9.514/1997), embora seja possível a capitalização de juros (art. 5°, III da Lei 9.514/1997), às operações de crédito compreendidas no sistema de financiamento imobiliário, por expressa vedação legal, não se aplicam as disposições da Lei 4.380/1964 e as demais disposições legais referentes ao Sistema Financeiro da Habitação (art. 39, I da Lei 9.514/1997), que, como acima transcrito, permite a pactuação de capitalização de juros com periodicidade mensal.
Desse modo, salvo previsão em legislação especial, a capitalização mensal de juros continua vedada, como regra, às demais pessoas físicas e jurídicas não integrantes do SFI e SFH. Do que costa dos autos, a construtora apelada TOLEDO INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA não é instituição integrante do Sistema Financeiro Nacional (SFN), do Sistema Financeiro de Habitação (SFH) ou do Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI), fato que, por si só, inviabiliza o julgamento liminar de improcedência com base na fundamentação da sentença de que seria “permitida a capitalização de juros com periodicidade inferior à anual em contratos celebrados com instituições integrantes do Sistema Financeiro Nacional” (ID 36216369, p. 2).
Na verdade, extrai-se dos autos que a autora/apelante EDINA MARIA FIUZA QUARESMA e a requerida/apelada TOLEDO INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA realizaram negócio jurídico de compra e venda de imóvel (apartamento), conforme “instrumento particular de promessa de venda e compra de unidade autônoma” celebrado em 12/10/2019 (ID 36216386, p. 13/155). A aquisição foi realizada de forma parcelada, ajustado o financiamento direto dos valores diretamente pela vendedora, conforme “escritura pública de venda e compra com pacto adjeto de alienação fiduciária” lavrada em 11/12/2019 (ID 36216388).
(...)
No caso em análise, de fato foi prevista a inclusão nas parcelas contratuais de taxa de juros remuneratórios de 8% (oito por cento) ao ano calculados pelo sistema da “tabela price”, conforme expressamente consignado no contrato (itens G e H – ID 36216386, p. 21/22; Cláusula 2 – ID 36216386, p. 27/28; Cláusula 5 – ID 36216386, p. 29) e na escritura de compra e venda (Item VI – ID 36216388, p. 4/5). Juros remuneratórios ou compensatórios consistem em rendimento remuneratório do capital. Pelo mero teor do contrato, todavia, não é possível identificar a estipulação de taxa de juros anual superior ao duodécuplo da mensal, de sorte a evidenciar ocorrência de capitalização mensal. Além disso, consoante reiterada jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, a utilização da “tabela price” para o cálculo das prestações do financiamento não é ilegal, nem enseja, por si só, a incidência de juros sobre juros, sendo necessária dilação probatória para a verificação da efetiva existência de capitalização de juros decorrente da sua utilização:

> “AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. FINANCIAMENTO HABITACIONAL. TABELA PRICE. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL CONFIGURADA. 1. A jurisprudência desta Corte entende que a utilização da Tabela Price, para o cálculo das prestações da casa própria, não é proibida pela Lei de Usura (Decreto 22.626/33) e não enseja, por si só, a incidência de juros sobre juros. Precedentes. 2. A Corte Especial deste Superior Tribunal decidiu pela necessidade de produção de prova pericial para a verificação da existência de capitalização de juros decorrente do emprego da Tabela Price: REsp 1.124.552/RS, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, CORTE ESPECIAL, julgado em 3.12.2014, DJe 2.2.2015, julgado pelo rito dos

Documento eletrônico VDA55553768 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 31/03/2026 16:54:30
Código de Controle do Documento: 273852ed-7811-42a0-8efd-35f5fd56551b

> repetitivos. 3. Presente um dos vícios elencados no artigo 535 do Código de Processo Civil de 1973, devida a devolução dos autos à origem para rejulgamento dos embargos de declaração e completa prestação jurisdicional. 4. Agravo interno a que se nega provimento. ” (STJ. AgInt na PET no AREsp n. 625.911/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 23/8/2021, DJe de 25/8/2021)
>
> “AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. MÚTUO HABITACIONAL. ATUALIZAÇÃO DE SALDO DEVEDOR. TABELA PRICE. NECESSIDADE DE PROVA PERICIAL. 1. A Corte Especial deste Superior Tribunal decidiu pela necessidade de produção de prova pericial para a verificação da existência de capitalização de juros decorrente do emprego da Tabela Price: REsp 1.124.552/RS, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, CORTE ESPECIAL, julgado em 3.12.2014, DJe 2.2.2015, julgado pelo rito dos repetitivos.
> 2. Agravo interno a que se nega provimento. ” (STJ. AgInt no AREsp n. 633.285/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 7/6/2021, DJe de 9/6/2021)

(...)

> Desse modo, além da inadequada aplicação de entendimento relativo a entidades integrantes do SFN, não se pode, abstratamente, afirmar a legalidade ou ilegalidade da utilização da “tabela price” sem antes verificar adequadamente, no caso concreto, a efetiva ocorrência ou não de juros capitalizados, o que, na hipótese, carece de demonstração, tendo em conta se tratar de causa em que houve julgamento liminar de improcedência. Necessária maior dilação com o objetivo de identificar não somente a capitalização de juros, como também eventual periodicidade. Assim e no ponto, a sentença deve ser desconstituída por erro de procedimento.

Ao final, o TJDF deu parcial provimento a apelação para desconstituir parcialmente o provimento jurisdicional liminar de improcedência e determinar o retorno dos autos à origem para regular prosseguimento, com realização de perícia, em relação ao pedido de revisão contratual da cláusula de juros e de repetição de indébito.

O entendimento do acórdão impugnado está em consonância com a jurisprudência do STJ.

A propósito, o Tema 572/STJ:

> 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.
> 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.

Documento eletrônico VDA55553768 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 31/03/2026 16:54:30
Código de Controle do Documento: 273852ed-7811-42a0-8efd-35f5fd56551b

> 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.

No mesmo sentido, a jurisprudência desta Corte Superior estabelece que como as construtoras/incorporadoras, por não estarem vinculadas ao Sistema Financeiro Nacional e ao Sistema Financeiro Imobiliário não lhes é permitido cobrarem juros de forma capitalizada. Confiram-se os seguintes precedentes:

> 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.)

> 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.)

> 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.)

Documento eletrônico VDA55553768 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 31/03/2026 16:54:30
Código de Controle do Documento: 273852ed-7811-42a0-8efd-35f5fd56551b

Assim, porque os fundamentos adotados pelo acórdão recorrido estão em consonância com o entendimento firmado nesta Corte, deve ser ele mantido.

Em face do exposto, conheço e nego provimento ao recurso especial.

Nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, majoro em 10% (dez por cento) a quantia já arbitrada a título de honorários em favor da parte recorrida, observados os limites estabelecidos nos §§ 2º e 3º do mesmo artigo, ônus suspensos no caso de beneficiário da justiça gratuita.

É como voto.

Documento eletrônico VDA55553768 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 31/03/2026 16:54:30
Código de Controle do Documento: 273852ed-7811-42a0-8efd-35f5fd56551b

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

REsp 2.103.041 / DF

Número Registro: 2023/0204461-9 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
07025108320228070007 702510832022807000 7

Sessão Virtual de 07/04/2026 a 13/04/2026

Relator

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	:	TOLEDO INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADO	:	DOUGLAS WILLIAM CAMPOS DOS SANTOS - DF031138
RECORRIDO	:	EDINA MARIA FIUZA QUARESMA
ADVOGADO	:	JADSON DA SILVA COSTA - DF071640

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROMESSA DE COMPRA E VENDA

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 07/04/2026 a 13/04/2026, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso mas lhe negou provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 13 de abril de 2026

Documento eletrônico VDA55854904 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 14/04/2026 00:56:26
Código de Controle do Documento: 5fc3568b-3bcc-4158-9948-365dcee6b24d