SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2519062 - DF (2023/0431977-0)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE	:	TOLEDO INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.
ADVOGADO	:	DOUGLAS WILLIAM CAMPOS DOS SANTOS - DF031138
AGRAVADO	:	MARIA HELENA VASCO MIRANDA
ADVOGADO	:	JADSON DA SILVA COSTA - DF071640

EMENTA

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.

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 13/08/2024 a 19/08/2024, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Raul Araújo.

Brasília, 19 de agosto de 2024.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator

Documento eletrônico VDA43045617 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 29/08/2024 21:02:49
Código de Controle do Documento: d8cb7772-dadd-49ba-b4f4-68183bf35ab4

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2519062 - DF (2023/0431977-0)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE	:	TOLEDO INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.
ADVOGADO	:	DOUGLAS WILLIAM CAMPOS DOS SANTOS - DF031138
AGRAVADO	:	MARIA HELENA VASCO MIRANDA
ADVOGADO	:	JADSON DA SILVA COSTA - DF071640

EMENTA

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.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por TOLEDO INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA contra decisão monocrática proferida por esta Relatoria (e-STJ, fls. 487/492), que conheceu do agravo para negar provimento a seu apelo nobre.

A parte agravante, em suas razões recursais, sustenta, em síntese, que a decisão merece reconsideração, alegando, para tanto, que, a respeito da legalidade da capitalização de juros "*(...) não há evidências de que a jurisprudência desta Corte Superior tenha firmado entendimento sobre a matéria*" (e-STJ, fl. 498).

Defende, ainda, que o fundamento do acórdão recorrido que trata sobre a necessidade da realização de perícia contábil foi devidamente impugnado (e-STJ, fl. 501).

Requer a reconsideração da decisão ou sua reforma pela Turma julgadora.

Devidamente intimada, a parte agravada deixou de apresentar impugnação (e-STJ, fl. 507).

É o relatório.

VOTO

O inconformismo não merece acolhimento.

Documento eletrônico VDA42670333 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 12/08/2024 22:15:42
Código de Controle do Documento: b7c8402d-913b-4b3a-b62b-80ee14705740

Pois bem, consoante consignado na decisão ora recorrida, cinge-se a controvérsia em definir se é legal a capitalização mensal de juros adotada por instituições não integrantes do SFI, em financiamentos imobiliários entabulados por alienação fiduciária.

A este respeito, pronunciou-se o Tribunal Estadual nos seguintes termos (e-STJ, fls. 370/372):

> *" (...)*
> *Ressalte-se a exigência estabelecida no REsp nº 1.061.530/RS ao dispor que: "a) As instituições financeiras não se sujeitam à limitação dos juros remuneratórios estipulada na Lei de Usura (Decreto 22.626/33), Súmula 596/STF; b) A estipulação de juros remuneratórios superiores a 12% ao ano, por si só, não indica abusividade; c) São inaplicáveis aos juros remuneratórios dos contratos de mútuo bancário as disposições do art. 591 c/c o art. 406 do CC/02; d) É admitida a revisão das taxas de juros remuneratórios em situações excepcionais, desde que caracterizada a relação de consumo e que a abusividade (capaz de colocar o consumidor em desvantagem exagerada art. 51, §1º, do CDC) fique cabalmente demonstrada, ante às peculiaridades do julgamento em concreto." (Rel. Min. Nancy Andrighi, Segunda Seção, DJe10/3/2009).*
> *Da mesma forma, merecem destaque as teses fixadas pelo c. STJ no julgamento do REsp nº973.827/RS, submetido ao rito dos repetitivos: "É permitida a capitalização de juros com periodicidade inferior a um ano em contratos celebrados após 31.3.2000, data da publicação da Medida Provisória n. 1.963-17/2000 (em vigor como MP 2.170-36/2001), desde que expressamente pactuada" e "A capitalização dos juros em periodicidade inferior à anual deve vir pactuada de forma expressa e clara. 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". (Rel. Ministro Luis Felipe Salomão, Rel. p/ Acórdão Ministra Maria Isabel Gallotti, Segunda Seção, DJe 24/9/2012).*
> *Diante desse cenário, no âmbito deste Egrégio, tem-se firmado o entendimento no sentido da legalidade da incidência da capitalização mensal de juros e, quando não comprovada abusividade, deve ser mantida a utilização da Tabela Price de amortização.*
> *Todavia, o caso em apreço comporta a peculiaridade de* ***o financiamento da Autora haver sido entabulado com entidade que não integra o Sistema Financeiro Nacional, o que torna inaplicável o teor das súmulas e dos precedentes supramencionados, haja vista a notória aplicação das teses às instituições financeiras.***
> *Saliente-se que o c. STJ, ao julgar o AgInt no AREsp n. 1.913.941/GO, concluiu que "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 art. 1º, que estabelece o patamar de 12% ao ano, ou seja, o dobro da taxa legal prevista no Código Civil de 1916, no limite de 6% ao ano." - AgInt no AREsp n. 1.913.941/GO, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 5/9/2022, DJe de 8/9/2022.*
> ***Em seu voto condutor do julgamento, o em. Ministro Relator elucidou que "...não é possível a capitalização mensal de juros na presente demanda, pois a FGR não é parte integrante do Sistema Financeiro Nacional ou do Sistema Financeiro Imobiliário."****, repisando que "a FGR não integra o Sistema Financeiro Nacional, nem mesmo por equiparação. Logo, não tem autorização para utilização de capitalização mensal de juros e do método tabela price em seus contratos". Na origem, a FGR figurava como incorporadora/construtora do empreendimento objeto do Recurso analisado pelo c. STJ.*

Documento eletrônico VDA42670333 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 12/08/2024 22:15:42
Código de Controle do Documento: b7c8402d-913b-4b3a-b62b-80ee14705740

Com efeito, ***não há falar em aplicação, à Ré do presente feito, de prerrogativas adstritas às instituições financeiras, quando sequer a elas pode ser equiparada,*** *inexistindo previsão de que integre o SFN (https://www.bcb.gov.br/pre/composicao/composicao.asp?frame=1).*
Desse modo, considerando que o imóvel foi financiado diretamente com a incorporadora do empreendimento imobiliário (ID 42756247 - pág. 16), não integrante do Sistema Financeiro Nacional, inaplicável a ela os entendimentos que autorizam a capitalização de juros. (...)"

De fato, o entendimento exarado pelo Tribunal de origem coaduna-se com a firme jurisprudência desta Corte Superior, no sentido de que, 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. 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.)

PROCESSO CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REVISIONAL DE COMPRA E VENDA. DISCUSSÃO ACERCA DA POSSIBILIDADE DE CAPITALIZAÇÃO DE JUROS EM PERIODICIDADE MENSAL OU ANUAL. CONTRATO FIRMADO COM A CONSTRUTORA/INCORPORADORA. ENTIDADE QUE NÃO INTEGRA O SISTEMA FINANCEIRO NACIONAL. REEXAME DO CONTRATO E DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS NºS 5 E 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.
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 art. 1º, que estabelece o patamar de 12% ao ano, ou seja, o dobro da taxa legal prevista no Código Civil de 1916, no limite de 6% ao ano.
2. O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem interpretação de cláusula contratual ou revolvimento do contexto fático-probatório d os autos, a teor do que dispõem as Súmulas nºs 5 e 7 do STJ.
3. Agravo interno não provido.
(AgInt no AREsp n. 1.913.941/GO, relator Ministro **MOURA RIBEIRO**, Terceira Turma, julgado em 5/9/2022, DJe de 8/9/2022.)

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.

Documento eletrônico VDA42670333 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 12/08/2024 22:15:42
Código de Controle do Documento: b7c8402d-913b-4b3a-b62b-80ee14705740

> *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 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.)

Assim, tem-se que o acórdão recorrido está em consonância com o entendimento jurisprudencial desta Corte Superior. Logo, a manutenção do referido acórdão, no ponto objeto do recurso, é medida que se impõe, mormente ante a incidência da Súmula 83/STJ.

Isso posto, em razão da incidência do enunciado sumular supramencionado, na análise da matéria em epígrafe, obsta-se o exame do recurso pela alínea "c" do art. 105, III, da Constituição Federal, ficando prejudicada a verificação do dissídio jurisprudencial:

> *AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. RESPONSABILIDADE CIVIL. INDENIZAÇÃO DANOS MATERIAIS E MORAIS. ATO ILÍCITO ADMINISTRATIVO. LAVRATURA DE PROCURAÇÃO PÚBLICA. TABELIÃO DE NOTAS. PRAZO PRESCRICIONAL. ART. 206, §3º, V, DO CÓDIGO CIVIL. PRAZO TRIENAL. JURISPRUDÊNCIA DO STJ. SÚMULA 83 DO STJ. TERMO INICIAL. TRÂNSITO EM JULGADO DA AÇÃO ANULATÓRIA. AGRAVO NÃO PROVIDO.*
> *(...)*
> ***5. A incidência do enunciado da Súmula 83/STJ obsta a análise do recurso pela alínea "c", ficando prejudicado o exame do dissídio jurisprudencial, conforme sinaliza a jurisprudência do STJ.***
> *6. Agravo interno a que se nega provimento.*
> (AgInt no AgInt no AREsp n. 2.156.511/SP, relatora Ministra **MARIA ISABEL GALLOTTI**, Quarta Turma, julgado em 25/9/2023, DJe de 28/9/2023)

Por fim, determinou o acórdão perseguido que os autos retornassem à origem, a fim de que à parte autora fosse oportunizada a produção de prova pericial para a verificação sobre a possível capitalização ilegal de juros e utilização da Tabela *Price*, veja-se (e-STJ, fls. 370 e 372):

> *"Ao especificar as provas que pretendia produzir, a Requerente pugnou pela produção de prova pericial contábil, a fim de constatar a aplicação da capitalização de juros ilegal (ID 42756300), o que foi indeferido pela decisão de ID 42756302.*
> ***Ocorre que, no caso dos autos, a produção da prova pericial revela-se indispensável para a comprovação do direito da Autora.***
> *(...)* ***o indeferimento da realização da prova pericial cerceou o direito da***

Documento eletrônico VDA42670333 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 12/08/2024 22:15:42
Código de Controle do Documento: b7c8402d-913b-4b3a-b62b-80ee14705740

> ***parte de produzir a prova requerida, que se afigura necessária diante do decidido pelo c. STJ em sede de recurso repetitivo*** *(REsp nº 1.124.522/RS - Tema 572)*
> *(...)*
> *Ante o exposto, CONHEÇO e DOU PROVIMENTO ao apelo da Autora para cassar a sentença e determinar o retorno dos autos à Vara de origem, a fim de oportunizar à parte Autora a produção de provas quanto ao tema da capitalização de juros e de utilização da Tabela Price."*

Ocorre que a parte recorrente deixou de impugnar tal fundamento, de modo que, por se tratar de ponto que autonomamente tem o condão de sustentar a conclusão do v. acórdão recorrido, aplica-se, na hipótese, a previsão da Súmula 283/STF, segundo a qual: *"É inadmissível o recurso extraordinário, quando a decisão recorrida assenta em mais de um fundamento suficiente e o recurso não abrange todos eles."* Nessa linha:

> *AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ILEGITIMIDADE PASSIVA. SÚMULA 7 DO STJ. LEILÃO DO IMÓVEL. SÚMULA 283 DO STF. RESTITUIÇÃO E ARRAS. SÚMULA 83 DO STJ. TERMO INICIAL DA CORREÇÃO MONETÁRIA. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.*
> *1. O acolhimento da pretensão recursal quanto à ilegitimidade passiva demandaria o revolvimento do conjunto fático-probatório dos autos, o que é defeso nesta instância especial (Súmula 7/STJ).*
> ***2. A subsistência de fundamento inatacado apto a manter a conclusão do aresto impugnado impõe o não-conhecimento da pretensão recursal, a teor do entendimento disposto na Súmula nº 283/STF.***
> *3. De acordo com a jurisprudência sedimentada na Segunda Seção desta Corte, no julgamento do REsp n. 1.723.519/SP, rel. Min. Maria Isabel Gallotti, DJe 02/10/2019, é razoável a retenção de 25% dos valores pagos pelos promissários compradores de imóvel, que desistiram da aquisição do bem, caso o acórdão recorrido não mencione qualquer peculiaridade que justifique a redução do parâmetro jurisprudencial.*
> *4. De acordo com a jurisprudência desta Corte, "as arras confirmatórias não se confundem com a prefixação de perdas e danos, tal como ocorre com o instituto das arras penitenciais, visto que servem como garantia do negócio e possuem característica de início de pagamento, razão pela qual não podem ser objeto de retenção na resolução contratual por inadimplemento do comprador" (AgInt no AgRg no REsp 1197860/SC, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 05/12/2017, Dje 12/12/2017).*
> *5. A tese de incidência da correção monetária a partir do ajuizamento da ação não foi apreciada pela Corte local, carecendo do indispensável prequestionamento.*
> *6. Agravo interno não provido.*
> (AgInt no AREsp n. 1.956.285/RJ, relator Ministro **LUIS FELIPE SALOMÃO**, Quarta Turma, julgado em 25/4/2022, DJe de 27/4/2022.)

Nesse diapasão, com fulcro nos fundamentos em epígrafe, não merece reforma a decisão agravada.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.

Documento eletrônico VDA42670333 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 12/08/2024 22:15:42
Código de Controle do Documento: b7c8402d-913b-4b3a-b62b-80ee14705740

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 2.519.062 / DF
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2023/0431977-0

Número de Origem:
07047167020228070007

Sessão Virtual de 13/08/2024 a 19/08/2024

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : TOLEDO INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.
ADVOGADO : DOUGLAS WILLIAM CAMPOS DOS SANTOS - DF031138
AGRAVADO : MARIA HELENA VASCO MIRANDA
ADVOGADO : JADSON DA SILVA COSTA - DF071640

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - INADIMPLEMENTO - JUROS DE MORA - LEGAIS / CONTRATUAIS - CAPITALIZAÇÃO / ANATOCISMO

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : TOLEDO INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.
ADVOGADO : DOUGLAS WILLIAM CAMPOS DOS SANTOS - DF031138
AGRAVADO : MARIA HELENA VASCO MIRANDA
ADVOGADO : JADSON DA SILVA COSTA - DF071640

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 13/08/2024 a 19/08/2024, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos

Documento eletrônico VDA42926364 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 20/08/2024 00:45:30
Código de Controle do Documento: f8b1c8a1-621a-491a-b4ed-45e207ac890d

Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Raul Araújo.

Brasília, 19 de agosto de 2024

Documento eletrônico VDA42926364 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 20/08/2024 00:45:30
Código de Controle do Documento: f8b1c8a1-621a-491a-b4ed-45e207ac890d