SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2161230 - DF (2024/0285550-6)

RELATOR	**:**	**MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE	:	LEONARDO ALVES SOUZA CRUZ
AGRAVANTE	:	MARIA GABRIELA JESUS DA GAMA
ADVOGADO	:	JADSON DA SILVA COSTA - DF071640
AGRAVADO	:	TOLEDO INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADO	:	DOUGLAS WILLIAM CAMPOS DOS SANTOS - DF031138

EMENTA

DIREITO PRIVADO. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. TEMPESTIVIDADE DEMONSTRADA. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REVISIONAL DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO. CAPITALIZAÇÃO DE JUROS. INSTITUIÇÃO NÃO INTEGRANTE DO SISTEMA FINANCEIRO NACIONAL (SFN) OU DO SISTEMA FINANCEIRO IMOBILIÁRIO (SFI). AGRAVO INTERNO PROVIDO. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo interno contra decisão monocrática da Presidência que não conheceu do recurso especial por intempestividade.
2. A controvérsia versa sobre ação revisional de contrato de financiamento imobiliário c/c requerimento de tutela antecipada.
3. O Juízo de primeiro grau julgou improcedentes os pedidos e fixou honorários advocatícios em 15% na fase recursal pela majoração.
4. A Corte de origem manteve integralmente a sentença e majorou os honorários.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há seis questões em discussão: (i) saber se é caso de se afastar a intempestividade reconhecida na decisão monocrática agravada; (ii) saber se houve incorreta aplicação do art. 489, § 1º, VI, do CPC pelo acórdão recorrido; (iii) saber se houve cerceamento de defesa pelo julgamento antecipado em ofensa ao art. 355, I, do CPC; (iv) saber se entidade não integrante do SFN/SFI poderia capitalizar juros, à luz dos arts. 4º do Decreto n. 22.626/1933 e 5º, III, da Lei n. 9.514/1997; (v) saber sobre quem deveria recair a responsabilidade pelo pagamento da comissão de corretagem; e (vi) saber se o dissídio jurisprudencial foi demonstrado.

Documento eletrônico VDA59645725 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 01/09/2026 16:13:44
Publicação no DJEN/CNJ de 03/09/2026. Código de Controle do Documento: 3d4d3f19-0a62-42ab-9902-170d01249d1a

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. A superveniência da Lei n. 14.939/2024 caracteriza fato novo aplicável às situações não transitadas em julgado que discutam a tempestividade recursal, permitindo a superação da intempestividade.
7. Quanto ao art. 489, § 1º, VI, do CPC, a fundamentação é deficiente, incidindo, por analogia, a Súmula n. 284 do STF.
8. A tese de cerceamento de defesa demanda reexame de provas, atraindo o óbice da Súmula n. 7 do STJ.
9. Em contratos de compra e venda firmados com sociedade empresária não integrante do SFN/SFI, é vedada a capitalização mensal de juros, impondo o retorno dos autos para novo julgamento à luz da jurisprudência do STJ.
10 . A alegação sobre comissão de corretagem carece de indicação de dispositivo legal violado, aplicando-se, por analogia, a Súmula n. 284 do STF.
11. O dissídio jurisprudencial não foi comprovado nos moldes dos arts. 1.029, § 1º, do CPC e 255, § 1º, do RISTJ.

IV. DISPOSITIVO E TESE

12. Agravo interno provido para conhecer em parte do recurso especial e dar-lhe provimento.

Tese de julgamento: "1. A superveniência de legislação que altera a contagem de prazos processuais pode ser aplicada a casos não transitados em julgado. 2. A alegada violação ao art. 489, § 1º, VI, do CPC não foi demonstrada de forma específica, aplicando-se, por analogia, a Súmula n. 284 do STF. 3. A tese de cerceamento de defesa esbarra na Súmula n. 7 do STJ. 4. É vedada a capitalização mensal de juros em contrato de compra e venda firmado com entidade não integrante do SFN/SFI. 5. A discussão sobre comissão de corretagem é inadmissível por deficiência de fundamentação, incidindo, por analogia, a Súmula n. 284 do STF. 6. A divergência jurisprudencial não foi comprovada nos termos do art. 1.029, § 1º, do CPC e do art. 255, § 1º, do RISTJ."

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 355, I, 489, § 1º, VI; Lei n. 9.514/1997, art. 5º, III; Decreto n. 22.626/1933, art. 4º.

Jurisprudência relevante citada: STF, Súmula n. 284; STJ, Súmula n. 7; STJ, Questão de Ordem no AREsp n. 2.638.376/MG, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Corte Especial, julgado em 5/2/2025; STJ, AgInt no AREsp n. 2.711.964/DF, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 17/3/2025; STJ, AgInt no AREsp n. 1.474.850/SP, relator Ministro Og Fernandes, Segunda Turma, julgado em 6/5/2020; STJ, AREsp n. 3.095.944/SC, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 1/6/2026; STJ, AgInt no AREsp n. 2.519.062/DF, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 19/8/2024; STJ, AgInt no REsp n. 1.905.596/PR, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 13/11/2023; STJ, AgInt nos EDcl no REsp n. 2.060.160/RN, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 17/3/2025; STJ, AREsp n. 2.774.525/SC, relatora Ministra Daniela Teixeira, Terceira Turma, julgado em 10/11/2025; STJ, REsp n. 1.982.349/MG, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 15/9/2025; STJ, AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.412.253/RS, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 9/9/2024.

Documento eletrônico VDA59645725 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 01/09/2026 16:13:44
Publicação no DJEN/CNJ de 03/09/2026. Código de Controle do Documento: 3d4d3f19-0a62-42ab-9902-170d01249d1a

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 25/08/2026 a 31/08/2026, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso e, nessa parte dar-lhe provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 31 de agosto de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator

Documento eletrônico VDA59645725 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 01/09/2026 16:13:44
Publicação no DJEN/CNJ de 03/09/2026. Código de Controle do Documento: 3d4d3f19-0a62-42ab-9902-170d01249d1a

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2161230 - DF (2024/0285550-6)

RELATOR	**:**	**MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE	:	LEONARDO ALVES SOUZA CRUZ
AGRAVANTE	:	MARIA GABRIELA JESUS DA GAMA
ADVOGADO	:	JADSON DA SILVA COSTA - DF071640
AGRAVADO	:	TOLEDO INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADO	:	DOUGLAS WILLIAM CAMPOS DOS SANTOS - DF031138

EMENTA

DIREITO PRIVADO. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. TEMPESTIVIDADE DEMONSTRADA. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REVISIONAL DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO. CAPITALIZAÇÃO DE JUROS. INSTITUIÇÃO NÃO INTEGRANTE DO SISTEMA FINANCEIRO NACIONAL (SFN) OU DO SISTEMA FINANCEIRO IMOBILIÁRIO (SFI). AGRAVO INTERNO PROVIDO. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo interno contra decisão monocrática da Presidência que não conheceu do recurso especial por intempestividade.
2. A controvérsia versa sobre ação revisional de contrato de financiamento imobiliário c/c requerimento de tutela antecipada.
3. O Juízo de primeiro grau julgou improcedentes os pedidos e fixou honorários advocatícios em 15% na fase recursal pela majoração.
4. A Corte de origem manteve integralmente a sentença e majorou os honorários.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há seis questões em discussão: (i) saber se é caso de se afastar a intempestividade reconhecida na decisão monocrática agravada; (ii) saber se houve incorreta aplicação do art. 489, § 1º, VI, do CPC pelo acórdão recorrido; (iii) saber se houve cerceamento de defesa pelo julgamento antecipado em ofensa ao art. 355, I, do CPC; (iv) saber se entidade não integrante do SFN/SFI poderia capitalizar juros, à luz dos arts. 4º do Decreto n. 22.626/1933 e 5º, III, da Lei n. 9.514/1997; (v) saber sobre quem deveria recair a responsabilidade pelo pagamento da comissão de corretagem; e (vi) saber se o dissídio jurisprudencial foi demonstrado.

Documento eletrônico VDA58714261 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 29/07/2026 23:07:09
Código de Controle do Documento: a6804c67-a126-4e2d-82fb-54bbd9ac0103

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. A superveniência da Lei n. 14.939/2024 caracteriza fato novo aplicável às situações não transitadas em julgado que discutam a tempestividade recursal, permitindo a superação da intempestividade.
7. Quanto ao art. 489, § 1º, VI, do CPC, a fundamentação é deficiente, incidindo, por analogia, a Súmula n. 284 do STF.
8. A tese de cerceamento de defesa demanda reexame de provas, atraindo o óbice da Súmula n. 7 do STJ.
9. Em contratos de compra e venda firmados com sociedade empresária não integrante do SFN/SFI, é vedada a capitalização mensal de juros, impondo o retorno dos autos para novo julgamento à luz da jurisprudência do STJ.
10 . A alegação sobre comissão de corretagem carece de indicação de dispositivo legal violado, aplicando-se, por analogia, a Súmula n. 284 do STF.
11. O dissídio jurisprudencial não foi comprovado nos moldes dos arts. 1.029, § 1º, do CPC e 255, § 1º, do RISTJ.

IV. DISPOSITIVO E TESE

12. Agravo interno provido para conhecer em parte do recurso especial e dar-lhe provimento.

Tese de julgamento: "1. A superveniência de legislação que altera a contagem de prazos processuais pode ser aplicada a casos não transitados em julgado. 2. A alegada violação ao art. 489, § 1º, VI, do CPC não foi demonstrada de forma específica, aplicando-se, por analogia, a Súmula n. 284 do STF. 3. A tese de cerceamento de defesa esbarra na Súmula n. 7 do STJ. 4. É vedada a capitalização mensal de juros em contrato de compra e venda firmado com entidade não integrante do SFN/SFI. 5. A discussão sobre comissão de corretagem é inadmissível por deficiência de fundamentação, incidindo, por analogia, a Súmula n. 284 do STF. 6. A divergência jurisprudencial não foi comprovada nos termos do art. 1.029, § 1º, do CPC e do art. 255, § 1º, do RISTJ."

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 355, I, 489, § 1º, VI; Lei n. 9.514/1997, art. 5º, III; Decreto n. 22.626/1933, art. 4º.

Jurisprudência relevante citada: STF, Súmula n. 284; STJ, Súmula n. 7; STJ, Questão de Ordem no AREsp n. 2.638.376/MG, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Corte Especial, julgado em 5/2/2025; STJ, AgInt no AREsp n. 2.711.964/DF, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 17/3/2025; STJ, AgInt no AREsp n. 1.474.850/SP, relator Ministro Og Fernandes, Segunda Turma, julgado em 6/5/2020; STJ, AREsp n. 3.095.944/SC, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 1/6/2026; STJ, AgInt no AREsp n. 2.519.062/DF, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 19/8/2024; STJ, AgInt no REsp n. 1.905.596/PR, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 13/11/2023; STJ, AgInt nos EDcl no REsp n. 2.060.160/RN, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 17/3/2025; STJ, AREsp n. 2.774.525/SC, relatora Ministra Daniela Teixeira, Terceira Turma, julgado em 10/11/2025; STJ, REsp n. 1.982.349/MG, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 15/9/2025; STJ, AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.412.253/RS, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 9/9/2024.

Documento eletrônico VDA58714261 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 29/07/2026 23:07:09
Código de Controle do Documento: a6804c67-a126-4e2d-82fb-54bbd9ac0103

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto contra julgado da Presidência que, com amparo no art. 21-E, V, do Regimento Interno do Superior Tribunal de Justiça, não conheceu do recurso em razão da intempestividade.

A parte agravante alega tempestividade do recurso especial, sustenta a suspensão dos prazos nos dias 30 e 31 de maio de 2024 por força de feriado de *Corpus Christi* e ponto facultativo previsto na Portaria STJ/GP n. 2/2024, afirma que o próprio Tribunal de origem registrou como data-limite o dia 19/06/2024 e pontua que o recurso especial foi admitido na origem.

Requer reconsideração da decisão monocrática, o provimento do agravo interno para reconhecimento da tempestividade e, caso não haja retratação, a submissão do recurso ao colegiado.

Contraminuta às fls. 1.133-1.136.

É o relatório.

VOTO

Consoante alegado pela parte nas razões recursais, a controvérsia debatida no agravo interno restringe-se à tempestividade do recurso especial.

Registre-se que a superveniência da Lei n. 14.939/2024 caracteriza fato novo aplicável às situações não transitadas em julgado que discutam a tempestividade recursal (Questão de Ordem no AREsp n. 2.638.376/MG, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Corte Especial, julgado em 5/2/2025).

Desse modo, considerando a apresentação do documento à fl. 1.126, entendo ser caso de dar provimento ao agravo interno para afastar a intempestividade do recurso especial e passar a novo exame de sua admissibilidade.

Documento eletrônico VDA58714261 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 29/07/2026 23:07:09
Código de Controle do Documento: a6804c67-a126-4e2d-82fb-54bbd9ac0103

O recurso especial foi interposto, com fundamento no art. 105, III, *a* e *c*, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios em apelação cível, nos autos de ação revisional de contrato de financiamento imobiliário c/c requerimento de tutela antecipada.

O julgado foi assim ementado (fls. 913-914):

> APELAÇÃO. CONSUMIDOR. COMPRA E VENDA. IMÓVEL. FINANCIAMENTO. TABELA PRICE. UTILIZAÇÃO. POSSIBILIDADE. PERMISSIVO LEGAL. SISTEMA DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO. LEI N. 9.514/1997. PERÍCIA CONTÁBIL. DESNECESSIDADE. ABUSIVIDADE. JUROS. NÃO VERIFICADA. 1. Os Temas Repetitivos n. 48, 49 e 572 do Superior Tribunal de Justiça discorrem sobre a vedação à capitalização de juros, em qualquer periodicidade, nos contratos de financiamento imobiliário celebrados no âmbito do Sistema de Financiamento Habitacional (SFH), cujas regras estão elencadas na Lei n. 4.380/1.964. Reforçam que a análise da legalidade da utilização da Tabela Price nos referidos negócios jurídicos, ainda que em abstrato, demanda a constatação de eventual capitalização de juros, o que decorre da interpretação das cláusulas contratuais e da produção de perícia contábil. 2. Os financiamentos imobiliários celebrados sob a égide do Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI), nos termos da Lei n. 9.514/1.997, não se submetem às diretrizes fixadas nos Temas Repetitivos n. 48, 49 e 572 do Superior Tribunal de Justiça. 3. O art. 5º, inc. III, da Lei n. 9.514/1.997 permite a capitalização de juros nas operações de financiamento imobiliário realizadas no âmbito do Sistema de Financiamento Imobiliário, desde que livremente pactuadas pelas partes. É o caso dos autos. 4. A mera utilização da Tabela Price, no cálculo dos juros remuneratórios de contratos de financiamento imobiliário, não configura abusividade apta a ensejar a revisão contratual. Precedentes do Superior Tribunal de Justiça. 5. Apelação desprovida.

Os embargos de declaração opostos foram decididos nesses termos (fls. 1.004-1.005):

> EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. APELAÇÃO. CONTRATO DE FINANCIAMENTO. IMÓVEL. CLÁUSULA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. APLICAÇÃO "TABELA PRICE". POSSIBILIDADE. OMISSÃO. INEXISTÊNCIA. REDISCUSSÃO DA MATÉRIA. VIA INADEQUADA. PREQUESTIONAMENTO. APLICAÇÃO ARTIGO 1.025 CPC. 1. Os embargos de declaração têm cabimento apenas quando houver erro material, contradição, omissão ou obscuridade no ato judicial, conforme preceitua o art. 1.022 do CPC. 2. Não há omissão no acórdão embargado que é objetivo ao analisar a questão posta à luz do entendimento firmado pelo Colendo Superior Tribunal de Justiça e pelo e. TJDFT. 3. A adoção da Tabela Price, estipulada contratualmente e consentida por ambas as partes, de forma explícita e objetiva, não viola o dever de informação, não causa excessiva onerosidade ao consumidor e não configura abusividade apta a ensejar a

Documento eletrônico VDA58714261 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 29/07/2026 23:07:09
Código de Controle do Documento: a6804c67-a126-4e2d-82fb-54bbd9ac0103

> revisão contratual. 4. Eventual inconformismo da parte embargante com o entendimento consolidado pelo colegiado, expresso no resultado do julgado, não justifica a oposição de embargos de declaração com a finalidade de rediscutir matéria já apreciada. 4.1. Se a parte embargante não concorda com a fundamentação expendida no acórdão embargado, deve deduzir sua irresignação por meio da via processual adequada à reapreciação do julgado. 5. É pacífico o entendimento no sentido de que o órgão julgador não está obrigado a se manifestar sobre todas as alegações levantadas pelas partes e dispositivos legais invocados, mas apenas a respeito dos pontos relevantes para fundamentar a conclusão exposta no provimento judicial. 6. Conforme entendimento jurisprudencial, a alegação de necessidade de prequestionamento não dispensa a comprovação de um dos vícios previstos no artigo 1.022 do Código de Processo Civil. Ademais, o art. 1.025 do CPC estabelece que "consideram-se incluídos no acórdão os elementos que o embargante suscitou, para fins de pré-questionamento, ainda que os embargos de declaração sejam inadmitidos ou rejeitados, caso o tribunal superior considere existentes erro, omissão, contradição ou obscuridade". 7. Embargos de declaração conhecidos e não providos.

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

a) 355, I, do Código de Processo Civil, já que o julgamento antecipado da lide traz prejuízos ao recorrente, que teria ficado impossibilitado de comprovar a existência de capitalização mensal de juros por perícia contábil; e

b) 4º do Decreto n. 22.626/1933 e 5º, III, da Lei n. 9.514/1997 e 489, § 1º, VI, do Código de Processo Civil, pois a apelada não integra o Sistema Financeiro Nacional (SFN) e, portanto, não poderia utilizar a capitalização de juros, bem como aduz "aplicação incorreta do Código de Processo Civil Brasileiro, especialmente no que se refere ao artigo 489, inciso VI".

Invoca o REsp n. 1.847.283/MG visando demonstrar divergência jurisprudencial acerca da impossibilidade de construtora se utilizar da Tabela Price, por não integrar o SFN.

Alega ainda que a responsabilidade pelo pagamento da comissão de corretagem é de quem contrata os serviços do corretor.

Requer o provimento do recurso para que se reconheça: o cerceamento de defesa, a impossibilidade de empresa não integrante do Sistema Financeiro

Documento eletrônico VDA58714261 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 29/07/2026 23:07:09
Código de Controle do Documento: a6804c67-a126-4e2d-82fb-54bbd9ac0103

Imobiliário praticar juros capitalizados; e a venda casada de taxa de corretagem. Postula a devolução dos valores pagos a título de comissão de corretagem e de juros capitalizado, invertendo-se a sucumbência.

Contrarrazões às fls. 1.072-1.100, em que a parte agravada alega a inadmissibilidade do recurso especial por ausência de demonstração do filtro de relevância da EC 125/2022 (art. 105, §§ 2º e 4º, da CF), incidência das Súmula n. 283 do STF e 5, 7 e 83 do STJ; defende a validade da Tabela Price e a capitalização dos juros conforme a Lei n. 9.514/1997 e, quanto à comissão de corretagem, aponta ausência de prequestionamento e invoca o Tema n. 938 do STJ. Requer a inadmissão do recurso especial e, no mérito, seu desprovimento.

A controvérsia diz respeito a ação revisional de contrato de financiamento imobiliário c/c requerimento de tutela antecipada em que a parte autora pleiteou: a proibição da capitalização de juros decorrente da aplicação da Tabela Price; a nulidade das cláusulas contratuais que preveem esse método; a devolução em dobro dos valores pagos a título de comissão de corretagem por suposta venda casada; e a inversão do ônus da prova para produção de perícia contábil.

Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou improcedentes os pedidos e fixou honorários advocatícios em 10% sobre o valor atualizado da causa.

A Corte estadual manteve integralmente a sentença e majorou os honorários para 15% sobre o valor atualizado da causa.

Admitido o recurso especial (fls. 1.106-1.108), os autos ascenderam a esta Corte.

Passo, pois, à análise das proposições deduzidas.

Inicialmente, registre-se que a ausência de regulamentação da inovação trazida pela Emenda Constitucional n. 125/2022 afasta a exigência da arguição de

Documento eletrônico VDA58714261 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 29/07/2026 23:07:09
Código de Controle do Documento: a6804c67-a126-4e2d-82fb-54bbd9ac0103

relevância de questão federal para admissão do recurso especial, conforme o Ato Administrativo n. 8 do STJ (AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.412.253/RS, da minha relatoria, Quarta Turma, julgado em 9/9/2024, DJe de 12/9/2024.).

I- Art. 489, § 1º, VI, do CPC

A alegação genérica de violação de normas legais, sem a efetiva demonstração da contrariedade a lei federal, impede o conhecimento do recurso especial, por deficiência de fundamentação.

No caso, a parte recorrente ao aponta a violação do art. 489, § 1º, VI do CPC, limita-se a argumentar que o dispositivo legal foi erroneamente aplicado, sem, contudo, se desincumbir de demonstrar de que forma o acórdão recorrido o teria aplicado incorretamente, deixando de indicar, de maneira clara e compreensível, qual enunciado de súmula, jurisprudência ou precedente invocado pela parte não foi seguido pelo acórdão recorrido.

Incide, pois, na espécie a Súmula n. 284 do STF: "É inadmissível o recurso extraordinário, quando a deficiência na sua fundamentação não permitir a exata compreensão da controvérsia".

Nessa linha de entendimento:

> AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ADMISSIBILIDADE. IMPUGNAÇÃO ESPECÍFICA. DECISÃO AGRAVADA. FUNDAMENTOS DEPENDENTES OU FUNDAMENTO ÚNICO. ART. 1.021, § 1º, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. SÚMULA Nº 182/STJ. ART. 489 DO CPC. VIOLAÇÃO. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. SÚMULA Nº 284/STF. MULTA. ART. 1.021, § 4º, DO CPC. NÃO AUTOMÁTICA. 1. A ausência de impugnação de fundamentos autônomos não acarreta o não conhecimento do recurso, mas, tão somente, a preclusão do tema, o que não se aplica em caso de decisão com fundamento único ou com capítulos que dependam um do outro. Precedente da Corte Especial. 2. No caso, constatada a ausência de impugnação específica, incide o disposto no art. 1.021, § 1º, do Código de Processo Civil e no entendimento jurisprudencial do Superior Tribunal de Justiça, reproduzido na redação da Súmula nº 182/STJ. 3. O recurso especial que indica violação do art. 489 do Código de Processo Civil, mas traz somente alegação genérica de negativa de prestação jurisdicional é deficiente em sua fundamentação, o que atrai o óbice da Súmula nº 284/STF, aplicada por analogia. 4. A Segunda Seção do Superior Tribunal

Documento eletrônico VDA58714261 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 29/07/2026 23:07:09
Código de Controle do Documento: a6804c67-a126-4e2d-82fb-54bbd9ac0103

de Justiça decidiu que a aplicação da multa prevista no art. 1.021, § 4º, do CPC não é automática por não se tratar de mera decorrência lógica da rejeição do agravo interno. 5. Agravo interno parcialmente conhecido e, nessa extensão, não provido. (AgInt no AREsp n. 2.711.964/DF, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 17/3/2025, DJEN de 20/3/2025.)

II - Art. 355, I, do CPC

A recorrente afirma cerceamento de defesa, ao argumento de que seria indispensável a perícia contábil para verificar a ocorrência de capitalização mensal de juros.

O acórdão recorrido, por sua vez, concluiu pela desnecessidade de produção de prova pericial, promovendo o julgamento antecipado do mérito com fundamento no art. 355, I, do CPC, ao distinguir a disciplina do SFH e do SFI e reconhecer a irrelevância, no caso, de aferição técnica para fins de abusividade, por existir permissivo legal para capitalização no SFI e por a mera adoção da Tabela Price não configurar vício.

Desse modo, para rever a conclusão adotada na origem e acatar a tese recursal de ocorrência de cerceamento de defesa, seria imprescindível o reexame fático-probatório dos autos, medida vedada em recurso especial, em face do óbice da Súmula n. 7 do STJ.

A propósito, confira-se:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. SERVIDOR PÚBLICO. MATÉRIA CONSTITUCIONAL. USURPAÇÃO DE COMPETÊNCIA DO STF. CERCEAMENTO DE DEFESA. REEXAME DE PROVAS. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7 DO STJ. MAGISTRADO DESTINATÁRIO DA PROVA. VIOLAÇÃO DA LEI MUNICIPAL N. 3.229/2011. SÚMULA 280 DO STF. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. NÃO COMPROVAÇÃO. 1. Em recurso especial não se analisa suposta afronta a dispositivo constitucional, sob pena de usurpação da competência atribuída ao Supremo Tribunal Federal. 2. **Rever o entendimento do Tribunal de origem, no tocante ao cerceamento de defesa, implica o imprescindível reexame das provas constantes dos autos, o que é defeso em recurso especial, ante o que preceitua a Súmula 7 do STJ**. 3. Cumpre ao magistrado, destinatário da prova, valorar sua necessidade. Assim, tendo em vista o princípio do livre convencimento motivado, não há cerceamento de defesa quando, em decisão fundamentada, o juiz indefere

Documento eletrônico VDA58714261 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 29/07/2026 23:07:09
Código de Controle do Documento: a6804c67-a126-4e2d-82fb-54bbd9ac0103

> produção de prova, seja ela testemunhal, pericial ou documental. 4. A apreciação da controvérsia demandaria a análise de legislação local, tendo em vista que o agravante alega a violação de dispositivos da Lei Municipal n. 3.229/2011. Tal circunstância torna inviável o acolhimento do apelo extremo, ante o que preceitua a Súmula 280/STF. 5. O dissídio jurisprudencial não foi demonstrado nos moldes legais, pois, além da ausência do cotejo analítico, não ficou evidenciada a similitude fática e jurídica entre os casos colacionados que teriam recebido interpretação divergente pela jurisprudência pátria. 6. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt no AREsp n. 1.474.850/SP, relator Ministro Og Fernandes, Segunda Turma, julgado em 6/5/2020, DJe de 14/5/2020, destaquei.)

III - Arts. 4º do Decreto n. 22.626/1933 e 5º, III, da Lei n. 9.514/1997

A parte alega que empresa não integrante do Sistema Financeiro Nacional não poderia capitalizar juros com periodicidade inferior à anual e que a Tabela Price seria abusiva, por violar a Lei de Usura e o regime do SFI.

Neste ponto, razão assiste à recorrente.

Na sentença, o Juízo de primeiro grau assentou que "afigura-se-nos irrelevante o fato de a construtora não integrar o Sistema Financeiro Imobiliário (a teor do conceito previsto no artigo 2º da Lei 9.514/97) nem equiparar-se a instituição financeira pelo fato de entabular o financiamento próprio do imóvel, porquanto a autonomia privada dos contratantes confere o necessário supedâneo jurídica para a fixação da Tabela Price como fator de atualização das parcelas e do saldo devedor do contrato" (fl. 815).

O Tribunal de origem negou provimento à apelação e rejeitou os embargos de declaração.

Porém, a conclusão adotada pelas instâncias ordinárias não se coaduna com a jurisprudência do STJ, firmada no sentido de às construtoras não integrantes do Sistema Financeiro Nacional ou do Sistema Financeiro Imobiliário é vedada a capitalização mensal de juros em contratos de promessa de compra e venda, ainda que pactuado, por ausência de autorização legal específica.

A propósito:

Documento eletrônico VDA58714261 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 29/07/2026 23:07:09
Código de Controle do Documento: a6804c67-a126-4e2d-82fb-54bbd9ac0103

> CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REVISIONAL DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. TABELA PRICE. CAPITALIZAÇÃO DE JUROS. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. TEMA 572 DO STJ. OBSERVÂNCIA. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL FIRMADO COM A CONSTRUTORA. INSTITUIÇÃO NÃO INTEGRANTE DO SFI. CAPITALIZAÇÃO DE JUROS. NÃO CABIMENTO. SÚMULA Nº 83 DO STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO. 1. Recurso especial contra acórdão que manteve sentença revisional de contrato de promessa de compra e venda, afastando a Tabela Price e determinando o recálculo das parcelas pelo método de amortização a juros simples. 2. O acórdão recorrido enfrentou, de forma clara e suficiente, todas as questões suscitadas, inexistindo omissão ou negativa de prestação jurisdicional. 3. Correta aplicação do Tema n.º 572 do STJ: a vedação decorre da constatação técnica de anatocismo, e não do uso da Tabela Price em abstrato. 4. **A jurisprudência desta Corte é firme no sentido de que, em contratos de compra e venda de imóvel celebrados com sociedade empresária não integrante do Sistema Financeiro Imobiliário, é inviável a cobrança de juros capitalizados, aplicando-se o óbice da Súmula nº 83 do STJ**. 5. Agravo conhecido. Recurso especial não provido. (AREsp n. 3.095.944/SC, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 1/6/2026, DJEN de 9/6/2026, destaquei.)
>
> 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.)

Nesse sentido, confiram-se também os seguintes precedentes: 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; 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; AREsp n. 2.774.525/SC, relatora Ministra Daniela Teixeira, Terceira Turma, julgado em 10/11/2025, DJEN de 13/11/2025; (REsp n. 1.982.349/MG, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 15/9/2025, DJEN de 18/9/2025.

Documento eletrônico VDA58714261 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 29/07/2026 23:07:09
Código de Controle do Documento: a6804c67-a126-4e2d-82fb-54bbd9ac0103

IV - Comissão de Corretagem

A parte recorrente alega que a responsabilidade pelo pagamento da comissão de corretagem é de quem contrata os serviços do corretor, sem, contudo, indicar artigo de lei em tese vulnerado pelo acórdão recorrido e que ampararia a tese recursal.

A falta de individualização precisa e compreensível do dispositivo legal supostamente ofendido, assim como a ausência de demonstração da contrariedade de lei federal, impedem o conhecimento do recurso especial por deficiência de fundamentação.

Impõe-se, portanto, a aplicação, por analogia, da Súmula n. 284 do STF: "É inadmissível o recurso extraordinário, quando a deficiência de sua fundamentação não permitir a exata compreensão da controvérsia".

V - Divergência Jurisprudencial

Para a interposição de recurso especial fundado na alínea *c* do permissivo constitucional, é necessário o atendimento dos requisitos essenciais para a comprovação do dissídio jurisprudencial conforme prescrições dos arts. 1.029, § 1º, do CPC e 255, § 1º, do RISTJ, o que não foi minimamente no caso.

VI - Conclusão

Ante o exposto, **dou provimento ao agravo interno e conheço em parte do recurso especial para dar-lhe provimento, determinando o retorno dos autos ao Tribunal de origem a fim de que realize novo julgamento da apelação, à luz da jurisprudência do STJ que veda a capitalização mensal de juros em contratos de compra e venda firmados com entidade não integrante do SFN/SFI e, via de consequência, reaprecie a necessidade de produção de prova pericial contábil**.

É o voto.

Documento eletrônico VDA58714261 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 29/07/2026 23:07:09
Código de Controle do Documento: a6804c67-a126-4e2d-82fb-54bbd9ac0103

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AgInt no REsp 2.161.230 / DF

Número Registro: 2024/0285550-6 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
07045928720228070007

Sessão Virtual de 25/08/2026 a 31/08/2026

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	: LEONARDO ALVES SOUZA CRUZ
RECORRENTE	: MARIA GABRIELA JESUS DA GAMA
ADVOGADO	: JADSON DA SILVA COSTA - DF071640
RECORRIDO	: TOLEDO INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADO	: DOUGLAS WILLIAM CAMPOS DOS SANTOS - DF031138

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	: LEONARDO ALVES SOUZA CRUZ
AGRAVANTE	: MARIA GABRIELA JESUS DA GAMA
ADVOGADO	: JADSON DA SILVA COSTA - DF071640
AGRAVADO	: TOLEDO INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADO	: DOUGLAS WILLIAM CAMPOS DOS SANTOS - DF031138

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 25/08/2026 a 31/08/2026, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso e, nessa parte deu-lhe provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Documento eletrônico VDA59617036 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 01/09/2026 02:12:42
Código de Controle do Documento: a051813d-44df-40b7-b0ed-2be399a23184

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 31 de agosto de 2026

Documento eletrônico VDA59617036 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 01/09/2026 02:12:42
Código de Controle do Documento: a051813d-44df-40b7-b0ed-2be399a23184