SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2738974 - MG (2024/0336099-6)

RELATOR	:	**MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE	:	ELIZEU MARQUES DA SILVA
AGRAVANTE	:	MARILIA ANGELA DA SILVA
ADVOGADO	:	LILIAN MORAIS SOARES - MG137833
AGRAVADO	:	GRAN ROYALLE IGARAPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A
ADVOGADO	:	LUCAS GARCIA CADAMURO - SP333473

EMENTA

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO MONOCRÁTICA. RECONSIDERAÇÃO. AÇÃO REVISIONAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. SISTEMA DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO. CAPITALIZAÇÃO DE JUROS. PERIODICIDADE INFERIOR À ANUAL. INVIABILIDADE. CONSONÂNCIA DO ACÓRDÃO RECORRIDO COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA 83/STJ. AGRAVO INTERNO PROVIDO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL 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 em periodicidade inferior à anual. Precedentes.
2. O entendimento adotado no acórdão recorrido coincide com a jurisprudência assente desta Corte Superior, circunstância que atrai a incidência da Súmula 83/STJ.
3. Agravo interno provido para reconsiderar a decisão agravada e, em novo julgamento, conhecer do agravo para negar provimento ao recurso especial.

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 22/04/2025 a 28/04/2025, 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 João Otávio de Noronha.

Brasília, 30 de abril de 2025.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator

Documento eletrônico VDA47160448 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 30/04/2025 13:47:34
Publicação no DJEN/CNJ de 06/05/2025. Código de Controle do Documento: 3d1f2427-1cb7-4500-be45-d79c85523ece

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2738974 - MG (2024/0336099-6)

RELATOR	:	**MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE	:	ELIZEU MARQUES DA SILVA
AGRAVANTE	:	MARILIA ANGELA DA SILVA
ADVOGADO	:	LILIAN MORAIS SOARES - MG137833
AGRAVADO	:	GRAN ROYALLE IGARAPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A
ADVOGADO	:	LUCAS GARCIA CADAMURO - SP333473

EMENTA

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO MONOCRÁTICA. RECONSIDERAÇÃO. AÇÃO REVISIONAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. SISTEMA DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO. CAPITALIZAÇÃO DE JUROS. PERIODICIDADE INFERIOR À ANUAL. INVIABILIDADE. CONSONÂNCIA DO ACÓRDÃO RECORRIDO COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA 83/STJ. AGRAVO INTERNO PROVIDO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL 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 em periodicidade inferior à anual. Precedentes.
2. O entendimento adotado no acórdão recorrido coincide com a jurisprudência assente desta Corte Superior, circunstância que atrai a incidência da Súmula 83/STJ.
3. Agravo interno provido para reconsiderar a decisão agravada e, em novo julgamento, conhecer do agravo para negar provimento ao recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por **ELIZEU MARQUES DA SILVA** e **MARÍLIA ÂNGELA DA SILVA** contra decisão de fls. 469/471, que conheceu do agravo para dar provimento ao recurso especial de Gran Royalle Igarapé Empreendimentos Imobiliários S/A, ora agravada, sob o fundamento de que, no presente caso, o contrato de compra e venda de imóvel firmado entre as partes contém de forma expressa e clara a taxa de juros em periodicidade inferior à anual.

Nas razões do agravo interno, sustentam os agravantes a reconsideração da decisão agravada, alegando para tanto que o caso envolve contrato particular firmado entre consumidor e empresa construtora, sem financiamento bancário, não se tratando de contrato bancário.

A impugnação do presente recurso foi apresentada às fls. 499/505.

É o relatório.

Documento eletrônico VDA46765636 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 21/04/2025 23:16:19
Código de Controle do Documento: 488fa6e5-7d8f-4f64-956d-970c208e8848

VOTO

Afiguram-se relevantes as argumentações colocadas no presente recurso.

Da análise dos argumentos expostos pela agravante nas razões de agravo em recurso especial, observa-se que a decisão agravada partiu de premissa equivocada e merece reparo.

Desse modo, dou provimento ao agravo interno, reconsidero a decisão agravada e passo a novo exame do processo.

Colhe-se dos autos que, na origem, ELIZEU MARQUES DA SILVA e MARÍLIA ÂNGELA DA SILVA - ora agravantes - ajuizaram ação revisional de contrato, em face de GRAN ROYALLE IGARAPÉ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Aduziram, em síntese, que adquiriram imóvel mediante contrato de compra e venda com alienação fiduciária de imóvel em garantia, com efeitos de escritura pública, o qual revela índole abusiva da cláusula contratual que prevê a capitalização de juros mensal, porquanto a demandada não integra o Sistema Financeiro Nacional, uma vez que não se trata de instituição bancária ou de crédito.

A sentença fora de parcial procedência dos pedidos, para: "*a) reconhecer parcialmente a nulidade da cláusula 4.2, do Contrato de Promessa de Compra e Venda de Imóvel com Instituição de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia, alterando-a apenas para determinar que haja incidência da capitalização em periodicidade anual. b) condenar a ré à obrigação de restituir aos autores o valor pago a maior, relativamente à capitalização mensal de juros, de forma simples, monetariamente atualizado pelos índices fixados pela egrégia Corregedoria de Justiça, a partir do desembolso, acrescidos de juros de mora de 1% ao mês, desde a data da citação*". Fixou a sucumbência recíproca (fl. 358).

A parte demandada interpôs o competente recurso de apelação.

O eg. Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais negou provimento ao apelo, nos termos do acórdão assim ementado (e-STJ,fl.407):

> *"APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO REVISIONAL - CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - FINACIAMENTO - INSTITUIÇÃO NÃO INTEGRANTE DO SISTEMA FINANCEIRO IMOBILIÁRIO - JUROS REMUNERATÓRIOS - CAPITALIZAÇÃO - PERIODICIDADE - IRDR - TEMA 56 - RECURSO NÃO PROVIDO.*
> *1. Ao apreciar o IRDR nº 1.0301.16.015958-0/002 (tema nº 56), este tribunal fixou como tese vinculante a possibilidade de construtoras e incorporadoras que não integram o Sistema Financeiro Imobiliário cobrarem juros capitalizados nos contratos de financiamento celebrados, desde que haja expressa previsão no contrato e seja observada a periodicidade anual.*
> *2. A capitalização em periodicidade inferior à anual não é possível em tais casos, tendo em vista a incidência do art. 4º do Decreto nº 22.626/33 e do art. 591 do Código Civil."*

Não foram opostos embargos de declaração.

Ainda irresignada, GRAN ROYALLE IGARAPÉ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A interpôs recurso especial sustentando, em síntese, que não há ilegalidade da cláusula que institui a capitalização de juros na contratação havida entre as partes, na melhor interpretação do art. 5º da Lei 9.514/97, combinado com os arts. 421, 422, 475 e 884 do Código Civil. Assim, os proprietários de imóveis e as sociedades de arrendamento mercantil devem ser

Documento eletrônico VDA46765636 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 21/04/2025 23:16:19
Código de Controle do Documento: 488fa6e5-7d8f-4f64-956d-970c208e8848

autorizados a utilizar as mesmas condições das entidades financeiras do Sistema Financeiro de Habitação, podendo, por conseguinte, originar créditos imobiliários nas mesmas condições estabelecidas no SFH, além das sociedades de arrendamento mercantil, pessoas físicas e jurídicas, como incorporadoras, loteadoras.

O prazo para apresentação de contrarrazões decorreu *in albis*.

O recurso fora inadmitido na origem, por isso a interposição de agravo em recurso especial. Os autos ascenderam a esta Corte.

Ao analisar o recurso, esta Relatoria conheceu do agravo para dar provimento ao recurso especial, entendendo que o acórdão recorrido se mostra em dissonância com a firme orientação do Superior Tribunal de Justiça.

A parte autora interpõe o presente agravo interno.

Não obstante, preliminarmente, esta Relatoria entender por plausíveis as argumentações e dar provimento ao agravo interno, para a reconsideração da decisão agravada, na acurada análise do processo, constata-se que o recurso especial interposto por GRAN ROYALLE IGARAPÉ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A não tem como prosperar.

Cinge-se a controvérsia à regularidade da cláusula do contrato de compra e venda de imóvel, com alienação fiduciária, celebrado entre as partes, que autoriza a capitalização mensal dos juros remuneratórios devidos à vendedora/credora fiduciária.

A recorrente, ora agravada, é sociedade que possui como objeto social a incorporação imobiliária, não integrando o Sistema Financeiro Imobiliário.

O Tribunal *a quo* decidiu a matéria nos termos da seguinte fundamentação:

> "*Cinge-se a controvérsia quanto à regularidade da cláusula do contrato de compra e venda de imóvel, com alienação fiduciária, celebrado entre as partes que autoriza a capitalização mensal dos juros remuneratórios devidos à vendedora/credora fiduciária.*
> *A parte autora, ora recorrida, juntou aos autos o contrato celebrado com a apelante (doc. de ordem nº 2 e nº3) cujo objeto é a alienação do lote de terreno nº 08, da quadra 09, com área de 1.132,69 m² localizado no Gran Royalle Igarapé. Conforme consta da cláusula 4.1, os compradores se comprometeram a pagar à vendedora a quantia de R$ 174.423,37 pelo imóvel, sendo a quantia de R$ 54.559,37 dada como sinal e princípio de pagamento, enquanto o valor de R$ 119.864,27 seria objeto de financiamento para pagamento em 68 parcelas mensais de R$ 1.762,71.*
> *A cláusula 4.2 do contrato celebrado tratou dos juros remuneratórios incidentes sobre as parcelas mensais, estabelecendo o seguinte:*
>
> > *4.2. As parcelas constitutivas do financiamento concedido descritas na (s) alínea(s) "b" do item 4.1. serão acrescidas de juros de 1,0% (um por cento) ao mês, capitalizados, contados da data da assinatura deste instrumento até as datas dos respectivos pagamentos, inclusive pro rata tempore.*
>
> *A capitalização com periodicidade mensal pode ser constatada pela análise da supracitada cláusula em conjunto com a memória de cálculo anexo (doc. de ordem nº 3). Tendo em vista a multiplicidade de ações tratando deste tema, a Segunda Seção Cível deste Tribunal apreciou o IRDR nº 1.0301.16.015958-0 /002, tema nº 56, sendo submetida a julgamento a possibilidade ou não de cobrança de juros capitalizados em contratos de financiamento firmados por construtoras e/ou incorporadoras de imóveis. A Segunda Seção Cível julgou o incidente em 2022 e fixou a seguinte tese jurídica:*

Documento eletrônico VDA46765636 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 21/04/2025 23:16:19
Código de Controle do Documento: 488fa6e5-7d8f-4f64-956d-970c208e8848

EMENTA: DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL - INCIDENTE DE RESOLUÇÃO DE DEMANDAS REPETITIVAS (IRDR) - DEFINIÇÃO DE TESE JURÍDICA - CAPITALIZAÇÃO ANUAL EM CONTRATOS DE FINANCIAMENTO FIRMADOS POR CONSTRUTORA/INCORPORADORA, FORA DO SISTEMA FINANCEIRO IMOBILIÁRIO - POSSIBILIDADE - NECESSIDADE DE EXPRESSA PACTUAÇÃO. - Tese jurídica fixada: "Nos contratos de financiamento firmados por construtoras e/ou incorporadoras de imóveis - fora do Sistema Financeiro Imobiliário - admite-se a cobrança de juros capitalizados com periodicidade anual, nos termos do que estabelece o artigo 5.º, inciso III, §2.º, da Lei n.º 9.514/97, c/c artigo 4.º, do Decreto n.º 22.626/33, e artigo 591 do Código Civil, e desde que esteja expressamente ajustada entre os contratantes." (TJMG - IRDR - Cv 1.0301.16.015958-0/002, Relator(a): Des.(a) Amorim Siqueira , 2ª Seção Cível, julgamento em 26/09/2022, publicação da súmula em 03/11/2022)

Constata-se que a tese vinculante firmada por este tribunal assentou a ***possibilidade da cobrança de juros capitalizados nos contratos de financiamento firmados por construtoras e incorporadoras que não integram o Sistema Financeiro Imobiliário, desde que haja expressa previsão no contrato e seja observada a periodicidade anual****. A capitalização em periodicidade inferior à anual não seria possível em tais casos, tendo em vista a incidência do art. 4º do Decreto nº 22.626/33 e do art. 591 do Código Civil. Os citados dispositivos legais estabelecem o seguinte:*
(...)
Nesse cenário, verifico que a sentença não merece reforma, na medida em que observou atentamente o precedente vinculante deste tribunal, bem como as normas legais incidentes.
Cumpre salientar que a apelante, GRAN ROYALLE IGARAPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S. A., é sociedade que possui como objeto social a incorporação imobiliária (doc. de ordem nº 16), ***não integrando o Sistema Financeiro Imobiliário****. Portanto, na linha da tese fixada pelo IRDR nº 56, os financiamentos concedidos devem compatibilizar o art. 5º, §2º da Lei nº 9.514/97 com o art. 4º do Decreto nº 22.626/33 e o art. 591 do Código Civil, de modo que os juros podem ser capitalizados desde que previstos no contrato e observada a periodicidade anual.*
A cláusula 4.2 do contrato discutido nos autos, ao admitir a capitalização dos juros em periodicidade mensal, revela-se incompatível *com o art. 4º do Decreto nº 22.626/33 e o art. 591 do Código Civil, conforme sedimentado por este Tribunal, sendo legítima, por conseguinte,* ***a intervenção judicial para reconhecer a parcial nulidade da cláusula, bem como limitar a incidência da capitalização à periodicidade anual****.*
Desta forma, a manutenção da sentença é medida que se impõe." (fls. 409-412)

Do excerto transcrito, constata-se que o egrégio Tribunal *a quo*, após o exame acurado dos autos, das provas, dos documentos, da natureza da avença e da interpretação das cláusulas contratuais, concluiu que a recorrente GRAN ROYALLE IGARAPÉ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A é sociedade que possui como objeto social a incorporação imobiliária e não integra o Sistema Financeiro Imobiliário, por isso a capitalização em periodicidade inferior à anual não é possível em tais casos, tendo em vista a incidência do art. 4º do Decreto 22.626/33 e do art. 591 do Código Civil.

Nesse contexto, verifica-se que **o entendimento esposado no v. acórdão recorrido está em consonância com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça** assente 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 em periodicidade inferior à anual.

Documento eletrônico VDA46765636 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 21/04/2025 23:16:19
Código de Controle do Documento: 488fa6e5-7d8f-4f64-956d-970c208e8848

No mesmo 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, Relator Ministro **ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA**, j. 17/3/2025, DJEN de 25/3/2025)

> "*CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE REVISÃO CONTRATUAL C/C PEDIDOS DE REPETIÇÃO DE INDÉBITO E INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. TEMAS 246 E 247 /STJ. SÚMULA 539/STJ. SISTEMA FINANCEIRO NACIONAL. DISTINÇÃO. SISTEMA DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO. CAPITALIZAÇÃO DE JUROS. PERIODICIDADE INFERIOR A ANUAL. IMPOSSIBILIDADE. AUSÊNCIA DE AUTORIZAÇÃO LEGAL ESPECÍFICA. VEDAÇÃO DO ART. 4º DA LEI DA USURA. APLICAÇÃO. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO.*
> *1. Ação de revisão contratual c/c pedidos de repetição de indébito e indenização por danos morais, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 17/3/2023 e concluso ao gabinete em 1/8/2023.*
> ***2. O propósito recursal é decidir se é possível a capitalização de juros em periodicidade inferior a um ano em contratos celebrados no âmbito do Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI), regido pela Lei nº 9.514/1997.***
> ***3. O Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI), regido pela Lei nº 9.514 /1997, não se confunde com o Sistema Financeiro Nacional (SFN), regido pela Lei nº 4.595/1964 e MP nº 2.170-36/2001, não se aplicando àquele os Temas 246 e 247 e a Súmula 539 do STJ.***
> ***4. O art. 4º da Lei da Usura (Decreto nº 22.626/1933) veda a capitalização de juros, com exceção da capitalização em periodicidade anual. Assim, como regra, os juros vencidos e não pagos podem ser incorporados ao capital uma vez por ano para, sobre eles, incidirem novos juros. Precedentes.***
> ***5. A capitalização de juros em periodicidade inferior a um ano é excepcionalmente admitida mediante autorização legal específica, como na hipótese dos contratos celebrados com instituições integrantes do Sistema Financeiro Nacional (SFN), em que há autorização legal expressa quanto à "periodicidade inferior a um ano" (art. 5º da MP 2.170/2001), observada, ainda, a necessidade de pactuação expressa e clara, conforme a jurisprudência desta Corte.***
> ***6. Nos contratos celebrados no âmbito do Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI), não é possível a capitalização de juros em periodicidade inferior à anual, aplicando-se a vedação do art. 4º da Lei da Usura, considerando que a Lei nº 9.514/1997 (art. 5º, III) autoriza apenas a capitalização de juros, sem menção específica quanto à periodicidade.***
> *7. No recurso sob julgamento, o acórdão recorrido reconheceu a abusividade de cláusula que previa a capitalização mensal de juros, por se tratar de contrato celebrado no âmbito do SFI, em que não se admite a capitalização em periodicidade inferior à anual.*
> *8. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, não provido.*"

Documento eletrônico VDA46765636 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 21/04/2025 23:16:19
Código de Controle do Documento: 488fa6e5-7d8f-4f64-956d-970c208e8848

(REsp 2.086.650/MG, Relatora Ministra **NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA**, julgado em 04/02/2025, DJe de 07/02/2025)

"*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)

"*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**, j. 13/11/2023, DJe de 17/11/2023.)

Assim, constata-se que o entendimento adotado no acórdão recorrido coincide com a jurisprudência assente desta Corte Superior. Dessa forma, incide, *in casu*, o óbice processual sedimentado na Súmula 83 do Superior Tribunal de Justiça.

Logo, não poderia ter sido dado provimento ao recurso especial interposto por GRAN ROYALLE IGARAPÉ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A, que é incorporadora imobiliária não integrante do Sistema Financeiro Imobiliário, no qual se buscava a legitimação da cláusula que prevê a capitalização mensal dos juros remuneratórios devidos à vendedora/credora fiduciária.

Nesse cenário, revela-se de rigor dar provimento ao agravo interno interposto por ELIZEU MARQUES DA SILVA e MARÍLIA ÂNGELA DA SILVA, para reconsiderar a decisão recorrida e negar provimento ao recurso especial interposto por GRAN ROYALLE IGARAPÉ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A, em virtude de o acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça estar em total conformidade com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça.

Ante o exposto, dou provimento ao agravo interno interposto por ELIZEU MARQUES DA SILVA e MARÍLIA ÂNGELA DA SILVA, para reconsiderar a decisão agravada e, em novo exame, conhecer do agravo para negar provimento ao recurso especial interposto por GRAN ROYALLE IGARAPÉ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A.

É como voto.

Documento eletrônico VDA46765636 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 21/04/2025 23:16:19
Código de Controle do Documento: 488fa6e5-7d8f-4f64-956d-970c208e8848

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 2.738.974 / MG

Número Registro: 2024/0336099-6 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
00085797420178130301 10000232543264003

Sessão Virtual de 22/04/2025 a 28/04/2025

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	:	GRAN ROYALLE IGARAPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A
ADVOGADO	:	LUCAS GARCIA CADAMURO - SP333473
AGRAVADO	:	ELIZEU MARQUES DA SILVA
AGRAVADO	:	MARILIA ANGELA DA SILVA
ADVOGADO	:	LILIAN MORAIS SOARES - MG137833

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	:	ELIZEU MARQUES DA SILVA
AGRAVANTE	:	MARILIA ANGELA DA SILVA
ADVOGADO	:	LILIAN MORAIS SOARES - MG137833
AGRAVADO	:	GRAN ROYALLE IGARAPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A
ADVOGADO	:	LUCAS GARCIA CADAMURO - SP333473

TERMO

Documento eletrônico VDA47112802 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 29/04/2025 00:35:25
Código de Controle do Documento: e6900347-f735-4cd0-b261-dd872be8da90

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 22/04/2025 a 28/04/2025, 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 Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 28 de abril de 2025

Documento eletrônico VDA47112802 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 29/04/2025 00:35:25
Código de Controle do Documento: e6900347-f735-4cd0-b261-dd872be8da90