SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2789481 - SC (2024/0422335-8)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE	:	SPE - DELTAVILLE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS	:	WAGNER BUTURE CARNEIRO - PR058269
		MARCO TULIO MACHADO - PR025299
AGRAVADO	:	GISELLE MARI MIRANDA
ADVOGADOS	:	ALEXSANDER CARLOS DE OLIVEIRA - SC020196
		WILLIAN LOFY - SC021975
		WAGNER BATISTA CARDOSO - SC024978
		JULIANO CONRADO BIZATTO - SC025706

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. CONSUMIDOR. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AÇÃO REVISIONAL. CERCEAMENTO DE DEFESA. RESPOSTA AOS QUESITOS. PARECER CONCLUSIVO. MAGISTRADO. DESTINATÁRIO DA PROVA. LIVRE CONVENCIMENTO MOTIVADO. IRRETRATABILIDADE. CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. INCORPORADORA NÃO INTEGRANTE DO SISTEMA FINANCEIRO IMOBILIÁRIO. CAPITALIZAÇÃO MENSAL DE JUROS. IMPOSSIBILIDADE. TABELA PRICE. LEGALIDADE. ANÁLISE. CAPITALIZAÇÃO DE JUROS. CLÁUSULAS PENAIS. ABUSIVIDADE. REEXAME DO CONJUNTO PROBATÓRIO E DAS CLÁUSULAS CONTRATUAIS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS Nº 5/STJ E 7/STJ. JUROS MORATÓRIOS. CORREÇÃO MONETÁRIA. TAXA SELIC. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA Nº 282/STF

1. Cabe ao magistrado, como destinatário da prova, valorar aquelas necessárias à instrução, no cumprimento do exercício do seu poder-dever de condução do processo. Precedente.

2. A jurisprudência desta Corte firmou-se no sentido de reconhecer, à luz do Código de Defesa do Consumidor, o direito potestativo do consumidor de promover ação de rescisão contratual, com restituição imediata, em parcela única, dos valores pagos, ainda que prevista cláusula de irretratabilidade no contrato celebrado entre as partes, assegurado ao vendedor sem culpa pelo distrato, por outro lado, o direito de reter parcela do montante

3. O Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do REsp 1.124.552/RS, submetido ao rito dos recursos repetitivos (Tema nº 572) firmou entendimento de que a utilização da Tabela Price para o cálculo das prestações é lícita e, por si só, não implica a incidência de juros sobre juros.

4. A verificação, no recurso especial, da ocorrência de capitalização de juros decorrente da utilização da Tabela Price encontra óbice nas Súmulas nº 5/STJ e 7/STJ.

5. A jurisprudência desta Corte firmou-se no sentido de que a autorização para a capitalização de juros prevista na Lei n.º 9.514/97 restringe-se às entidades autorizadas a operar no Sistema Financeiro Imobiliário, hipótese diversa da verificada nos autos

Documento eletrônico VDA59648271 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 01/09/2026 18:55:15
Publicação no DJEN/CNJ de 04/09/2026. Código de Controle do Documento: ba6fd8e2-e3f0-4f27-863a-515e405f12ed

6. A revisão das conclusões da Corte de origem quanto aos eventuais prejuízos sofridos pela promitente vendedora e à abusividade das cláusulas penais ajustadas demandaria o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos e nova interpretação das cláusulas contratuais, procedimento inviável ante a natureza excepcional da via eleita, conforme dispõem as Súmulas nºs 5 e 7/STJ.
7. A ausência de debate no acórdão recorrido quanto ao tema suscitado no recurso especial evidencia a falta do indispensável prequestionamento. Incidência, por analogia, do disposto na Súmula nº 282/STF.
8. Agravo conhecido para conhecer em parte do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 25/08/2026 a 31/08/2026, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Nancy Andrighi e Humberto Martins votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Não participou do julgamento o Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Brasília, 31 de agosto de 2026.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator

Documento eletrônico VDA59648271 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 01/09/2026 18:55:15
Publicação no DJEN/CNJ de 04/09/2026. Código de Controle do Documento: ba6fd8e2-e3f0-4f27-863a-515e405f12ed

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2789481 - SC (2024/0422335-8)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE	:	SPE - DELTAVILLE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS	:	WAGNER BUTURE CARNEIRO - PR058269
		MARCO TULIO MACHADO - PR025299
AGRAVADO	:	GISELLE MARI MIRANDA
ADVOGADOS	:	ALEXSANDER CARLOS DE OLIVEIRA - SC020196
		WILLIAN LOFY - SC021975
		WAGNER BATISTA CARDOSO - SC024978
		JULIANO CONRADO BIZATTO - SC025706

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. CONSUMIDOR. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AÇÃO REVISIONAL. CERCEAMENTO DE DEFESA. RESPOSTA AOS QUESITOS. PARECER CONCLUSIVO. MAGISTRADO. DESTINATÁRIO DA PROVA. LIVRE CONVENCIMENTO MOTIVADO. IRRETRATABILIDADE. CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. INCORPORADORA NÃO INTEGRANTE DO SISTEMA FINANCEIRO IMOBILIÁRIO. CAPITALIZAÇÃO MENSAL DE JUROS. IMPOSSIBILIDADE. TABELA PRICE. LEGALIDADE. ANÁLISE. CAPITALIZAÇÃO DE JUROS. CLÁUSULAS PENAIS. ABUSIVIDADE. REEXAME DO CONJUNTO PROBATÓRIO E DAS CLÁUSULAS CONTRATUAIS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS Nº 5/STJ E 7/STJ. JUROS MORATÓRIOS. CORREÇÃO MONETÁRIA. TAXA SELIC. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA Nº 282/STF

1. Cabe ao magistrado, como destinatário da prova, valorar aquelas necessárias à instrução, no cumprimento do exercício do seu poder-dever de condução do processo. Precedente.

2. A jurisprudência desta Corte firmou-se no sentido de reconhecer, à luz do Código de Defesa do Consumidor, o direito potestativo do consumidor de promover ação de rescisão contratual, com restituição imediata, em parcela única, dos valores pagos, ainda que prevista cláusula de irretratabilidade no contrato celebrado entre as partes, assegurado ao vendedor sem culpa pelo distrato, por outro lado, o direito de reter parcela do montante

3. O Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do REsp 1.124.552/RS, submetido ao rito dos recursos repetitivos (Tema nº 572) firmou entendimento de que a utilização da Tabela Price para o cálculo das prestações é lícita e, por si só, não implica a incidência de juros sobre juros.

4. A verificação, no recurso especial, da ocorrência de capitalização de juros decorrente da utilização da Tabela Price encontra óbice nas Súmulas nº 5/STJ e 7/STJ.

5. A jurisprudência desta Corte firmou-se no sentido de que a autorização para a capitalização de juros prevista na Lei n.º 9.514/97 restringe-se às entidades autorizadas a operar no Sistema Financeiro Imobiliário, hipótese diversa da verificada nos autos

Documento eletrônico VDA58831041 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 04/08/2026 18:25:19
Código de Controle do Documento: 47a4e52d-668e-418b-ad37-7c56586a52d3

6. A revisão das conclusões da Corte de origem quanto aos eventuais prejuízos sofridos pela promitente vendedora e à abusividade das cláusulas penais ajustadas demandaria o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos e nova interpretação das cláusulas contratuais, procedimento inviável ante a natureza excepcional da via eleita, conforme dispõem as Súmulas nºs 5 e 7/STJ.
7. A ausência de debate no acórdão recorrido quanto ao tema suscitado no recurso especial evidencia a falta do indispensável prequestionamento. Incidência, por analogia, do disposto na Súmula nº 282/STF.
8. Agravo conhecido para conhecer em parte do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interposto por SPE - DELTAVILLE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA contra decisão que inadmitiu recurso especial.

O apelo nobre, fundamentado nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional, desafia acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina assim ementado:

"Apelação cível. Ação revisional. Contrato de compra e venda de imóvel. Recurso da construtora ré.
Preliminares.
Cerceamento de defesa. Pretendido refazimento da prova pericial produzida. Improcedência. Parecer técnico conclusivo e esclarecedor acerca das questões submetidas à análise do expert. Cabimento do julgamento no estado em que se encontra o processo. Nulidade não ocorrente.
Julgamento extra petita no que toca à adoção do MAJS (Método de Amortização a Juros Simples). Insubsistência. Aplicação de juros simples que consubstancia consequência lógica do afastamento da Tabela Price. Interpretação lógico-sistemática dos pedidos inaugurais. Preliminares rechaçadas.
Mérito.
Alegada impossibilidade de modificação do contrato, porquanto livremente pactuado entre as partes. Tese rechaçada. Relação contratual submetida ao regramento do Código de Defesa do Consumidor. Cabimento da revisão do ajuste, ex vi dos artigos 6º, inciso V, e 51, inc. IV, do CDC.
Sustentada legalidade da utilização do Método Price na valoração das parcelas. Improcedência. Contrato entre pessoa física e construtora. Impossibilidade de adoção da Tabela Price. Prova pericial conclusiva quanto à incidência do método de amortização em voga, bem como da consequente capitalização de juros. Revisão contratual quanto aos pontos que se impõe. Sentença escorreita nesse aspecto.
Almejada retenção total dos valores pagos pela autora no caso de eventual rescisão contratual. Rejeição. Previsão na avença de direito de retenção de valores devidos a título de: cláusula penal, no patamar de 10% sobre os valores pagos pela promitente compradora; honorários advocatícios, em 10% sobre o valor total do contrato; e despesas com publicidade e impostos variados, em 11% também sobre o valor da avença. Abusividade patente. Exegese do art. 51, incs. II e IV, do Código de Defesa do Consumidor. Manutenção da sentença apenas da multa contratual de 10% sobre os valores desembolsados pela autora. Solução jurídica respaldada em precedentes desta Corte em situações análogas. Decisum preservado no ponto.
Insurgência quanto ao capítulo decisório que extirpou cláusula que conferia à construtora direito de indenização pela fruição do imóvel. Subsistência. Inexistência de abusividade na disposição contratual em voga. Necessidade de compensação da mutuante pelas perdas e danos oriundas de eventual resolução prematura da avença, sob pena de enriquecimento sem causa por parte da mutuária adquirente. Valores referentes a lucros cessantes decorrentes da privação da posse do bem. Precedentes desta Corte. Reforma da sentença no ponto, de modo a declarar a legalidade da cláusula em análise.

Documento eletrônico VDA58831041 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 04/08/2026 18:25:19
Código de Controle do Documento: 47a4e52d-668e-418b-ad37-7c56586a52d3

Pretendida devolução dos valores devidos à autora de forma parcelada. Inviabilidade. Relação contratual submetida ao regramento da lei consumerista. Restituição de quantias ao consumidor que deve ocorrer de maneira imediata, em parcela única. Inteligência da Súmula 543 do Superior Tribunal de Justiça.
Tencionada modificação dos termos iniciais dos juros de mora e da correção monetária para, respectivamente, o trânsito em julgado do feito e a data do ajuizamento da demanda. Descabimento. Restituição de valores oriundos de relação contratual. Fluência dos juros a partir da citação e da correção monetária dos respectivos desembolsos pela autora. Sentença escorreita no ponto.
Recurso conhecido e parcialmente provido" (e-STJ fls. 922/923)

Em suas razões (e-STJ fls. 934/1045), a recorrente aponta, além de dissídio jurisprudencial, a violação dos arts. 373, II, 473, I, II, III, IV, e §2º, 477, §2º, II, 489, § 1º, IV e VI, 926, 927, III, e 1.036 do Código de Processo Civil; 206, 406, 421, parágrafo único, 421-A, 475 do Código Civil; 2º, 5º, § 2º, da Lei nº 9.514/1997; art. 32-A, I e IV, da Lei nº 6.766/1979, 67-A da Lei nº 4.591/1964, e 51, II e IV, do Código de Defesa do Consumidor.

Sustenta, em síntese, i) cerceamento de defesa, ante a realização de perícia incompleta, que não respondeu aos quesitos complementares; ii) inviabilidade da revisão das cláusulas contratuais, haja vista a existência de cláusula de irrevogabilidade e irretratabilidade; iii) a utilização da Tabela Price não implica capitalização de juros, sendo imprescindível a produção de prova técnica para aferir a legalidade da cobrança; iv) possibilidade de comercialização de imóveis por construtoras e incorporadoras nas mesmas condições das entidades integrantes do Sistema Financeiro Imobiliário; v) validade das retenções contratuais ou, subsidiariamente, adoção do percentual de 25% sobre os valores pagos; e vi) incidência da Taxa Selic para fins de atualização da condenação.

Após juntada das contrarrazões (e-STJ fls. 1.050/1.064), o recurso especial foi inadmitido na origem (e-STJ fls. 1.067/1.072), dando ensejo à interposição do presente agravo.

É o relatório.

VOTO

Ultrapassados os requisitos de admissibilidade do agravo, passa-se ao exame do recurso especial.

A irresignação não merece prosperar.

Inicialmente, a parte recorrente aduz a ocorrência de cerceamento de defesa "*ao não ter o Juízo de Primeiro Grau enviado o processo ao Perito para que respondesse os quesitos complementares e refizesse os cálculos*" (e-STJ fl. 948).

No ponto, o Tribunal de origem consignou que "*além do laudo digitalizado no evento 73, o expert nomeado pelo juízo apresentou, posteriormente, resposta minuciosa aos questionamentos das partes acerca dos cálculos realizados (evento 103), dentre os quais aqueles ora reiterados pela apelante, atinentes à incidência do método Price no contrato objeto da demanda, bem como à consequente prática do anatocismo no caso*" (e-STJ fl. 912).

Documento eletrônico VDA58831041 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 04/08/2026 18:25:19
Código de Controle do Documento: 47a4e52d-668e-418b-ad37-7c56586a52d3

Tal como posta a questão, para modificar a conclusão da Corte local acerca da suficiência das provas produzidas envolveria reexame do acervo fático-probatório dos autos, providência vedada às instâncias extraordinárias, a teor da Súmula 7/STJ.

Ademais, destaca-se que cabe ao magistrado, como destinatário da prova, valorar aquelas necessárias à instrução, no cumprimento do exercício do seu poder-dever de condução do processo.

Nessa toada,

> *"(...) a jurisprudência do STJ é no sentido de que o juiz, como destinatário da prova, pode, em conformidade com os princípios da livre apreciação da prova e do livre convencimento motivado, decidir pelo indeferimento da prova requerida sem que isso configure cerceamento de defesa"*
> (AgInt no AREsp 2.698.699/DF, Relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, Terceira Turma, julgado em 11/11/2024, DJe de 13/11/2024).

A propósito:

> *PROCESSO CIVIL, AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. OMISSÃO. INEXISTÊNCIA. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA N. 7/STJ. CERCEAMENTO DE DEFESA. AUSÊNCIA.*
> *1. O Tribunal de origem analisou todas as questões necessárias ao deslinde da controvérsia, não se verificando omissão, contradição ou negativa de prestação jurisdicional.*
> *2. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória (Súmula 7/STJ).*
> *3. O juiz é o destinatário das provas e pode indeferir, fundamentadamente, aquelas que considerar desnecessárias, nos termos do princípio do livre convencimento motivado, não configurando cerceamento de defesa o julgamento da causa sem a produção da prova solicitada pela parte, quando devidamente demonstradas a instrução do feito e a presença de dados suficientes à formação do convencimento. (e. g. 1ª T. AgInt nos EDcl no REsp 1880718/RS, Rel. Ministro Gurgel de Faria, j. 16.08.2021, DJe 20.08.2021; e 2ª T.*
> *AgInt. no AREsp 1816381/SP, Rel. Min. Herman Benjamin, j.*
> *31.05.2021, DJe 01.07.2021).*
> *4. Agravo interno a que se nega provimento.*
> (AgInt no AREsp 2.368.822/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 2/9/2024, DJe de 4/9/2024)

Por outro lado, a jurisprudência desta Corte firmou-se no sentido de reconhecer, à luz do Código de Defesa do Consumidor, o direito potestativo do consumidor de promover ação de rescisão contratual, com restituição imediata, em parcela única, dos valores pagos, ainda que prevista cláusula de irretratabilidade no contrato celebrado entre as partes, assegurado ao vendedor sem culpa pelo distrato, por outro lado, o direito de reter parcela do montante.

Nesse sentido:

> *"CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA IMOBILIÁRIA. RESOLUÇÃO. SÚMULA N. 543 DO STJ. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO ESPECÍFICA DOS FUNDAMENTOS DA DECISÃO AGRAVADA.*
> *1. A impugnação dos fundamentos da decisão agravada deve ser feita com base em elementos concretos, significativos e atuais.*
> *2. Para afastar a incidência de súmulas obstativas de conhecimento do recurso especial, não basta à parte deduzir alegação genérica de inaplicabilidade do comando ali inserido.*

Documento eletrônico VDA58831041 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 04/08/2026 18:25:19
Código de Controle do Documento: 47a4e52d-668e-418b-ad37-7c56586a52d3

> *3. A controvérsia acerca da irretratabilidade do contrato de promessa de compra e venda de imóvel adquirido em regime de incorporação imobiliária encontra-se há muito superada no âmbito do STJ, que já possui inclusive entendimento sumulado acerca do direito à resolução do contrato, nos termos da Súmula n. 543.*
> *4. Agravo interno desprovido"*
> (AgInt nos EDcl no AREsp 2.160.010/RJ, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 19/8/2024, DJe de 22/8/2024)

Ademais, alega a recorrente que construtoras e incorporadoras podem comercializar imóveis nas mesmas condições admitidas para as entidades autorizadas a operar no Sistema Financeiro Imobiliário, inclusive mediante a adoção da Tabela Price, desde que expressamente convencionada.

Com efeito, o Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do REsp 1.124.552/RS, submetido ao rito dos recursos repetitivos (Tema nº 572) firmou entendimento de que a utilização da Tabela Price para o cálculo das prestações é lícita e, por si só, não implica a incidência de juros sobre juros.

Assentou, ainda, a verificação, no recurso especial, da ocorrência de capitalização de juros decorrente da utilização da Tabela Price encontra óbice nas Súmulas nºs 5 e 7 do STJ.

Confira-se:

> *DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA. ART. 543-C DO CPC. RESOLUÇÃO STJ N. 8/2008. TABELA PRICE. LEGALIDADE. ANÁLISE. CAPITALIZAÇÃO DE JUROS. APURAÇÃO. MATÉRIA DE FATO. CLÁUSULAS CONTRATUAIS E PROVA PERICIAL.*
> *1. Para fins do art. 543-C do CPC: 1.1. 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.*
> *1.2. 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.*
> *1.3. 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.*
> *2. Recurso especial parcialmente conhecido e, na extensão, provido para anular a sentença e o acórdão e determinar a realização de prova técnica para aferir se, concretamente, há ou não capitalização de juros (anatocismo, juros compostos, juros sobre juros, juros exponenciais ou não lineares) ou amortização negativa, prejudicados os demais pontos trazidos no recurso.*
> (REsp 1.124.552/RS, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Corte Especial, julgado em 3/12/2014, DJe de 2/2/2015)

A Corte Estadual assentou a ilegalidade do emprego da Tabela Price, sob dois fundamentos: i) "*dado que a construtora ré/apelante não se trata de instituição integrante do Sistema Financeiro Imobiliário, revela-se, de fato, indevida a aplicação da Tabela Price no caso, ainda que expressamente prevista no contrato firmado entre as partes*"; e ii) "*o laudo pericial produzido em juízo se afigura conclusivo no sentido da ocorrência de capitalização de juros no cálculo do valor das parcelas*" (e-STJ fl. 915).

Documento eletrônico VDA58831041 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 04/08/2026 18:25:19
Código de Controle do Documento: 47a4e52d-668e-418b-ad37-7c56586a52d3

Assim, a revisão das conclusões da Corte de origem quanto à efetiva capitalização de juros demandaria o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos e nova interpretação das cláusulas contratuais, procedimento inviável ante a natureza excepcional da via eleita, conforme dispõem as Súmulas nºs 5 e 7/STJ.

Cumpre ressaltar, ainda, que a jurisprudência desta Corte firmou-se no sentido de que a autorização para a capitalização de juros prevista na Lei n.º 9.514/97 restringe-se às entidades autorizadas a operar no Sistema Financeiro Imobiliário, hipótese diversa da verificada nos autos.

A propósito:

> *PROCESSUAL CIVIL E CONSUMIDOR. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE REVISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. INCORPORADORA NÃO INTEGRANTE DO SISTEMA FINANCEIRO IMOBILIÁRIO. CAPITALIZAÇÃO MENSAL DE JUROS. IMPOSSIBILIDADE. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.*
> *1. A relação contratual de compra e venda de imóvel com pacto de alienação fiduciária, firmada diretamente com a incorporadora não integrante do Sistema Financeiro Imobiliário, atrai a incidência do Código de Defesa do Consumidor, sendo indevida a capitalização mensal de juros remuneratórios, por ausência de autorização legal específica para operadores do SFI.*
> *2. 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 83/STJ.*
> *3. Agravo conhecido para dar provimento ao recurso especial.*
> (AREsp 3.026.142/MG, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 2/3/2026, DJEN de 6/3/2026)

> *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 2.060.160/RN, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 17/3/2025, DJEN de 25/3/2025)

Noutro giro, a recorrente pleiteia a validade das retenções contratuais ou, subsidiariamente, a majoração do percentual retido para o limite máximo de 25% (vinte e cinco por cento).

O Tribunal de origem reconheceu a abusividade das cláusulas penais, sob os seguintes fundamentos:

> *'à luz dos elementos presentes nos autos, tenho que o Togado sentenciante dirimiu os respectivos pontos controvertidos de maneira assertiva, além de ter delineado com precisão as razões pelas quais reputou necessária e razoável a revisão do contrato, de modo a afastar as cláusulas que autorizavam a retenção pela ré/apelante de valores relativos a despesas com honorários advocatícios, publicidade e impostos, bem como a*

Documento eletrônico VDA58831041 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 04/08/2026 18:25:19
Código de Controle do Documento: 47a4e52d-668e-418b-ad37-7c56586a52d3

limitar o percentual da cláusula penal a 10% sobre os valores pagos" (e-STJ fls. 916/917).

O acolhimento das alegações recursais, a fim de identificar os eventuais prejuízos sofridos pela promitente vendedora e afastar abusividade das cláusulas penais ajustadas, demandaria o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos e nova interpretação das cláusulas contratuais, procedimento inviável ante a natureza excepcional da via eleita, conforme dispõem as Súmulas nºs 5 e 7/STJ.

Cumpre ressaltar, por fim, que "*esta Corte Superior possui entendimento firme no sentido de que, com a resolução do contrato de compromisso de compra e venda por culpa do adquirente, é possível a retenção de 10% (dez por cento) a 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos. Incidência da Súmula n. 83/STJ*" (AgInt no AREsp 1.983.147/RJ, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 25/9/2023, DJe de 27/9/2023).

Por outro lado, no que se refere à ofensa ao art. 406 do Código Civil, verifica-se que a matéria versada no dispositivo apontado como violado no recurso especial não foi objeto de debate pelas instâncias ordinárias, sequer de modo implícito, e não foram opostos embargos declaratórios com a finalidade de sanar omissão porventura existente.

Por tal motivo, carece do indispensável prequestionamento, por se tratar de matéria não debatida na instância de origem, a impedir a análise por esta Corte Superior ante a incidência, por analogia, do óbice imposto pela Súmula nº 282/STF, sob pena de supressão de instância.

A propósito: "*a ausência de debate no acórdão recorrido quanto aos temas suscitados no recurso especial e sobre os quais não foram opostos embargos de declaração evidencia a falta de prequestionamento, incidindo o disposto na Súmula n. 282 do STF*" (AREsp 2.814.228/GO, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 12/5/2025, DJEN de 15/5/2025) e, ainda,

> *"o prequestionamento, ainda que implícito, exige manifestação expressa ou inequívoca do Tribunal de origem sobre os dispositivos legais invocados, o que não ocorreu no presente caso em relação à maioria dos artigos alegadamente violados, incidindo, portanto, a Súmula n. 211 do STJ e, por analogia, a Súmula n. 282 do STF"* (AgInt no AREsp 2.263.692/CE, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 5/5/2025, DJEN de 8/5/2025).

Ante o exposto, conheço do agravo para conhecer em parte do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento.

Na origem, os honorários sucumbenciais foram fixados em 10% (dez por cento) sobre o valor da causa, os quais devem ser majorados para o patamar de 15% (quinze por cento) em favor do advogado da parte recorrida, nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, observado o benefício da gratuidade da justiça, se for o caso.

É o voto.

Documento eletrônico VDA58831041 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 04/08/2026 18:25:19
Código de Controle do Documento: 47a4e52d-668e-418b-ad37-7c56586a52d3

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AREsp 2.789.481 / SC

Número Registro: 2024/0422335-8 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
50031220820198240007

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

Relator

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. LINDÔRA MARIA ARAÚJO

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: SPE - DELTAVILLE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS	: MARCO TULIO MACHADO - PR025299
	WAGNER BUTURE CARNEIRO - PR058269
AGRAVADO	: GISELLE MARI MIRANDA
ADVOGADOS	: ALEXSANDER CARLOS DE OLIVEIRA - SC020196
	WILLIAN LOFY - SC021975
	WAGNER BATISTA CARDOSO - SC024978
	JULIANO CONRADO BIZATTO - SC025706
ASSUNTO	: DIREITO DO CONSUMIDOR - RESPONSABILIDADE DO FORNECEDOR - INTERPRETAÇÃO / REVISÃO DE CONTRATO

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 25/08/2026 a 31/08/2026, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Documento eletrônico VDA59609559 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 00:43:17
Código de Controle do Documento: cc3f5175-e348-476f-b93f-12f98c02f07d

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Nancy Andrighi e Humberto Martins votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira. Não participou do julgamento o Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Brasília, 31 de agosto de 2026

Documento eletrônico VDA59609559 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 00:43:17
Código de Controle do Documento: cc3f5175-e348-476f-b93f-12f98c02f07d