SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2183313 - SP(2024/0441133-3)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RAUL ARAÚJO**
RECORRENTE	:	FAMILIA PAULISTA COMPANHIA HIPOTECARIA
ADVOGADOS	:	LAURINDO DA SILVA MOURA JUNIOR - SP025851
		CELSO GOMES PIPA RODRIGUES - SP171918
RECORRIDO	:	MARCUS CESAR PINTO BARBOSA
RECORRIDO	:	MARIA HELENA DO NASCIMENTO
ADVOGADO	:	RICARDO GUIMARÃES AMARAL - SP190320

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE MÚTUO HABITACIONAL. COEFICIENTE DE EQUIPARAÇÃO SALARIAL (CES). TABELA PRICE. RECURSO PARCIALMENTE CONHECIDO E, NA PARTE CONHECIDA, DESPROVIDO.

1. A jurisprudência do STJ consolidou o entendimento de que a cobrança do Coeficiente de Equiparação Salarial (CES) é admissível apenas quando expressamente prevista no contrato, ainda que o pacto tenha sido celebrado antes da Lei 8.692/93.

2. As resoluções do BNH, embora válidas como atos administrativos de orientação, não possuem natureza de norma cogente aplicável automaticamente aos contratos, sendo necessário que as condições variáveis constem expressamente do instrumento contratual.

3. A adoção do CES sem previsão contratual viola o princípio do *pacta sunt servanda* e o art. 5º, XXXVI, da Constituição Federal, que assegura a proteção ao ato jurídico perfeito.

4. A questão relativa à Tabela Price não foi conhecida, pois a análise de eventual anatocismo ou erro material na amortização exige reexame de cláusulas contratuais e provas técnicas, o que é vedado pelas Súmulas 5 e 7 do STJ.

5. Recurso especial parcialmente conhecido e, na parte conhecida, 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 24/02/2026 a 02/03/2026, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Raul Araújo.

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

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

Licenciado o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Brasília, 09 de março de 2026.

Documento eletrônico VDA54733814 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 09/03/2026 13:58:22
Publicação no DJEN/CNJ de 11/03/2026. Código de Controle do Documento: 519c5f42-e20e-4863-869f-d515795910e6

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator

Documento eletrônico VDA54733814 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 09/03/2026 13:58:22
Publicação no DJEN/CNJ de 11/03/2026. Código de Controle do Documento: 519c5f42-e20e-4863-869f-d515795910e6

RECURSO ESPECIAL Nº 2183313 - SP(2024/0441133-3)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RAUL ARAÚJO**
RECORRENTE	:	FAMILIA PAULISTA COMPANHIA HIPOTECARIA
ADVOGADOS	:	LAURINDO DA SILVA MOURA JUNIOR - SP025851
		CELSO GOMES PIPA RODRIGUES - SP171918
RECORRIDO	:	MARCUS CESAR PINTO BARBOSA
RECORRIDO	:	MARIA HELENA DO NASCIMENTO
ADVOGADO	:	RICARDO GUIMARÃES AMARAL - SP190320

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE MÚTUO HABITACIONAL. COEFICIENTE DE EQUIPARAÇÃO SALARIAL (CES). TABELA PRICE. RECURSO PARCIALMENTE CONHECIDO E, NA PARTE CONHECIDA, DESPROVIDO.

1. A jurisprudência do STJ consolidou o entendimento de que a cobrança do Coeficiente de Equiparação Salarial (CES) é admissível apenas quando expressamente prevista no contrato, ainda que o pacto tenha sido celebrado antes da Lei 8.692/93.

2. As resoluções do BNH, embora válidas como atos administrativos de orientação, não possuem natureza de norma cogente aplicável automaticamente aos contratos, sendo necessário que as condições variáveis constem expressamente do instrumento contratual.

3. A adoção do CES sem previsão contratual viola o princípio do *pacta sunt servanda* e o art. 5º, XXXVI, da Constituição Federal, que assegura a proteção ao ato jurídico perfeito.

4. A questão relativa à Tabela Price não foi conhecida, pois a análise de eventual anatocismo ou erro material na amortização exige reexame de cláusulas contratuais e provas técnicas, o que é vedado pelas Súmulas 5 e 7 do STJ.

5. Recurso especial parcialmente conhecido e, na parte conhecida, desprovido.

RELATÓRIO

Cuida-se de recurso especial contra acórdão proferido pela 16ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, o qual deu parcial provimento à apelação dos mutuários, para afastar a aplicação do Coeficiente de Equiparação Salarial (CES) e da Tabela Price, mantendo, contudo, a utilização da Taxa Referencial (TR) como índice de correção monetária, e rejeitando a limitação dos juros remuneratórios a 10% ao ano.

Em embargos infringentes, a instituição financeira buscou a prevalência do voto vencido, que defendia a incidência do CES e a aplicação da Tabela Price, com fundamento na legislação e regulamentação do extinto Banco Nacional da Habitação (BNH).

Documento eletrônico VDA54286724 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 23/02/2026 23:41:14
Código de Controle do Documento: 5797e1d6-5d23-4b94-9714-4addbe3e1a24

A Turma Julgadora, entretanto, por maioria de votos, rejeitou os embargos, considerando inexistir autorização contratual expressa para a aplicação do CES e reconheceu a ilegalidade da capitalização de juros pela Tabela Price, por violar a Súmula 121 do Supremo Tribunal Federal, que veda a capitalização mesmo quando pactuada.

Irresignada, a embargante interpôs Recurso Especial com fundamento no art. 105, III, *a* e *c*, da Constituição Federal, sustentando violação a diversos dispositivos de lei federal, notadamente os artigos 18 e 61 da Lei nº 4.380/64; artigos 2º e 4º, §7º, da Lei nº 4.595/64; art. 1º do Decreto-Lei nº 19/66; art. 7º do Decreto-Lei nº 2.291/86; e art. 5º, XXXVI, da Constituição Federal.

A instituição alegou, em síntese, que: a) Aplicação do CES era obrigatória, pois constava de resoluções do BNH (nº 361/69, 241/79 e 158/82), editadas sob amparo legal, e tinha como finalidade preservar o equilíbrio entre a variação salarial e o valor das prestações; b) O contrato adotou regularmente o sistema francês de amortização (Tabela Price), o qual, segundo jurisprudência do STJ, não configura capitalização de juros, mas mero método de decomposição de parcelas em juros e amortização; c) Houve divergência jurisprudencial quanto à legalidade desses mecanismos, apontando precedentes da Terceira Turma do STJ (REsp 568.192/RS e REsp 562.441/PR) que reconhecem a validade da Tabela Price e do CES.

É o relatório.

VOTO

Examina-se recurso especial interposto por FAMÍLIA PAULISTA CRÉDITO IMOBILIÁRIO S/A, com fulcro no art. 105, III, *a* e *c*, da Constituição Federal, contra acórdão proferido pela 16ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, que, ao julgar ação revisional de contrato de mútuo habitacional, afastou a incidência do Coeficiente de Equiparação Salarial (CES) e a aplicação da Tabela Price.

O CES foi criado pelo Banco Nacional da Habitação no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação (SFH), com o objetivo de equalizar a variação entre o reajuste das prestações e o crescimento dos salários, evitando descompasso entre a capacidade de pagamento do mutuário e a atualização do saldo devedor.

Trata-se de fator técnico de correção, introduzido por resoluções administrativas (v. g. Res. BNH 361/69, 241/79 e 158/82), editadas sob o amparo dos arts. 18 e 61 da Lei nº 4.380/64, os quais conferiam ao BNH competência normativa e regulatória dentro do SFH.

Contudo, a função regulamentar conferida ao BNH não lhe outorgava poder para inserir cláusulas obrigatórias sem anuência expressa do mutuário, sob pena de afronta ao princípio da autonomia da vontade e à exigência legal de que as condições variáveis constassem do instrumento contratual.

A jurisprudência desta Corte consolidou-se exatamente nesse sentido, reconhecendo que: “A cobrança do Coeficiente de Equiparação Salarial – CES é admissível apenas quando

Documento eletrônico VDA54286724 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 23/02/2026 23:41:14
Código de Controle do Documento: 5797e1d6-5d23-4b94-9714-4addbe3e1a24

expressamente prevista no contrato, ainda que o pacto tenha sido celebrado antes da Lei n. 8.692/93 " (REsp 1.483.061/RS, Rel. Min. Mauro Campbell Marques, Segunda Turma, DJe de 10.11.2014) .

No mesmo julgado, o Superior Tribunal de Justiça ressaltou que, à luz do art. 543-C do CPC/1973, a questão foi uniformizada: a cobrança do CES depende de pactuação expressa; sua ausência no contrato impede a cobrança, ainda que o BNH houvesse editado norma autorizadora.

O acórdão recorrido asseverou que não havia pactuação expressa quanto à cobrança do CES, sendo vedado ao Superior Tribunal de Justiça reavaliar a cláusula contratual.

A recorrente argumenta que o CES decorre de "norma de caráter geral, obrigatória para todos os contratos do SFH", de modo que a falta de menção literal não afastaria sua incidência.

Tal raciocínio, contudo, não se sustenta. As resoluções do BNH, conquanto válidas como atos administrativos de orientação, não possuíam natureza de norma cogente aplicável de forma automática aos contratos, mas apenas estabeleciam diretrizes técnicas a serem inseridas nos instrumentos jurídicos mediante adesão das partes.

Não se trata de cláusula de ordem pública, mas de condição contratual dependente de vontade convergente. A ausência de menção expressa ao CES implica, portanto, inaplicabilidade do coeficiente, por falta de base negocial.

A adoção do CES sem previsão contratual viola o princípio do *pacta sunt servanda* e o art. 5º, XXXVI, da Constituição Federal, que assegura a proteção ao ato jurídico perfeito.

Não se conhece da insurgência relativa à Tabela Price, porquanto a verificação de eventual anatocismo, ou mesmo de erro material na amortização, exige reexame de cláusulas contratuais e provas técnicas, obstado pelas Súmulas 5 e 7/STJ.

Embora o recurso não mereça conhecimento nesse ponto, é oportuno consignar que, conforme decidido no REsp 1.483.061/RS, a utilização da Tabela Price, por si só, não configura anatocismo, cabendo ao mutuário demonstrar, mediante prova técnica, a ocorrência de capitalização de juros.

Logo, na espécie, a ausência de prova pericial afasta a possibilidade de reexame do tema em sede especial.

Diante do exposto, conheço parcialmente do recurso especial, restrito à discussão sobre a incidência do Coeficiente de Equiparação Salarial (CES), e, nessa extensão, nego-lhe provimento, mantendo-se o acórdão recorrido por estar em consonância com a jurisprudência pacificada nesta Corte, em especial com o decidido no REsp 1.483.061/RS (Segunda Turma, Rel. Min. Mauro Campbell Marques, DJe de 10.11.2014).

As demais alegações não comportam conhecimento, por incidência das Súmulas 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça.

É o voto.

Documento eletrônico VDA54286724 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 23/02/2026 23:41:14
Código de Controle do Documento: 5797e1d6-5d23-4b94-9714-4addbe3e1a24

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

REsp 2.183.313 / SP

Número Registro: 2024/0441133-3 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
200400000708 200400014803 7111224600 92004690220068260000 92004690220068260000050000 92004690220068260000050001 991060310554

Sessão Virtual de 24/02/2026 a 02/03/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	:	FAMILIA PAULISTA COMPANHIA HIPOTECARIA
ADVOGADOS	:	LAURINDO DA SILVA MOURA JUNIOR - SP025851
		CELSO GOMES PIPA RODRIGUES - SP171918
RECORRIDO	:	MARCUS CESAR PINTO BARBOSA
RECORRIDO	:	MARIA HELENA DO NASCIMENTO
ADVOGADO	:	RICARDO GUIMARÃES AMARAL - SP190320

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 24/02/2026 a 02/03/2026, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Raul Araújo.

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

Documento eletrônico VDA54621890 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 03/03/2026 01:12:09
Código de Controle do Documento: 091f26b7-ea93-4bdd-9826-76c00b660187

Brasília, 02 de março de 2026

Documento eletrônico VDA54621890 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 03/03/2026 01:12:09
Código de Controle do Documento: 091f26b7-ea93-4bdd-9826-76c00b660187