SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2186454 - SP(2024/0458383-1)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RAUL ARAÚJO**
RECORRENTE	:	INSTITUTO DE PAGAMENTOS ESPECIAIS DE SAO PAULO - IPESP
ADVOGADA	:	LÁZARA MEZZACAPA - SP074395
RECORRIDO	:	HELEN FERREIRA MOUCO MORAIS
RECORRIDO	:	MOZART MORAIS FILHO
ADVOGADOS	:	LUCIANE DE MENEZES ADÃO - SP222927 SIRLEIDE DE PAULA DA SILVA - SP325551

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REVISIONAL DE CONTRATO DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO. COEFICIENTE DE EQUIPARAÇÃO SALARIAL (CES). CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. CAPITALIZAÇÃO DE JUROS. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

1. O acórdão recorrido examinou de forma suficiente todas as matérias controvertidas, emitindo pronunciamento fundamentado sobre os pontos essenciais ao deslinde da causa, não havendo omissão ou negativa de prestação jurisdicional.

2 A cobrança do Coeficiente de Equiparação Salarial (CES) é admissível na hipótese de expressa previsão contratual, não podendo ser imposta unilateralmente com base em circulares administrativas ou resoluções do extinto BNH.

3. O Código de Defesa do Consumidor não se aplica aos contratos regidos pelo Sistema Financeiro da Habitação celebrados antes de sua vigência, em razão do princípio da irretroatividade das leis e da proteção ao ato jurídico perfeito.

4. É vedada a capitalização de juros nos contratos regidos pelo Sistema Financeiro da Habitação, ainda que haja previsão contratual expressa, conforme o enunciado da Súmula 121 do Supremo Tribunal Federal.

5. Nos períodos de amortização negativa, o valor dos juros não pagos deve ser lançado em planilha separada, com atualização apenas monetária, vedada a cobrança de novos juros sobre o montante, a fim de evitar anatocismo.

6. Recurso parcialmente provido, para afastar a aplicação do Código de Defesa do Consumidor ao contrato em questão.

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 do recurso e lhe dar parcial provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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.

Documento eletrônico VDA54733816 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 09/03/2026 13:58:14
Publicação no DJEN/CNJ de 11/03/2026. Código de Controle do Documento: ba83e579-43d8-467f-a51f-f804412dca7b

Licenciado o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Brasília, 09 de março de 2026.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator

Documento eletrônico VDA54733816 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 09/03/2026 13:58:14
Publicação no DJEN/CNJ de 11/03/2026. Código de Controle do Documento: ba83e579-43d8-467f-a51f-f804412dca7b

RECURSO ESPECIAL Nº 2186454 - SP(2024/0458383-1)

RELATOR	:	**MINISTRO RAUL ARAÚJO**
RECORRENTE	:	INSTITUTO DE PAGAMENTOS ESPECIAIS DE SAO PAULO - IPESP
ADVOGADA	:	LÁZARA MEZZACAPA - SP074395
RECORRIDO	:	HELEN FERREIRA MOUCO MORAIS
RECORRIDO	:	MOZART MORAIS FILHO
ADVOGADOS	:	LUCIANE DE MENEZES ADÃO - SP222927 SIRLEIDE DE PAULA DA SILVA - SP325551

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REVISIONAL DE CONTRATO DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO. COEFICIENTE DE EQUIPARAÇÃO SALARIAL (CES). CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. CAPITALIZAÇÃO DE JUROS. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

1. O acórdão recorrido examinou de forma suficiente todas as matérias controvertidas, emitindo pronunciamento fundamentado sobre os pontos essenciais ao deslinde da causa, não havendo omissão ou negativa de prestação jurisdicional.

2 A cobrança do Coeficiente de Equiparação Salarial (CES) é admissível na hipótese de expressa previsão contratual, não podendo ser imposta unilateralmente com base em circulares administrativas ou resoluções do extinto BNH.

3. O Código de Defesa do Consumidor não se aplica aos contratos regidos pelo Sistema Financeiro da Habitação celebrados antes de sua vigência, em razão do princípio da irretroatividade das leis e da proteção ao ato jurídico perfeito.

4. É vedada a capitalização de juros nos contratos regidos pelo Sistema Financeiro da Habitação, ainda que haja previsão contratual expressa, conforme o enunciado da Súmula 121 do Supremo Tribunal Federal.

5. Nos períodos de amortização negativa, o valor dos juros não pagos deve ser lançado em planilha separada, com atualização apenas monetária, vedada a cobrança de novos juros sobre o montante, a fim de evitar anatocismo.

6. Recurso parcialmente provido, para afastar a aplicação do Código de Defesa do Consumidor ao contrato em questão.

RELATÓRIO

Cuida-se de recurso especial interposto pelo Instituto de Pagamentos Especiais de São Paulo – IPESP contra acórdão proferido pela Primeira Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, nos autos da Ação Revisional de Contrato de Financiamento Imobiliário ajuizada por Helen Ferreira Mouço Morais e Mozart Morais Filho.

Documento eletrônico VDA54289124 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 23/02/2026 23:40:33
Código de Controle do Documento: 3994df9e-d94e-4d52-bd28-d7c9fa745b23

A sentença de primeiro grau julgou parcialmente procedentes os pedidos para afastar a capitalização de juros decorrente da amortização negativa e excluir do cálculo das prestações o Coeficiente de Equiparação Salarial – CES, mantendo a incidência da taxa contratual de 10,5% ao ano e determinando a recomposição das parcelas pelo método de Gauss.

Irresignadas, ambas as partes interpuseram apelações. O acórdão recorrido negou provimento ao recurso dos autores e deu parcial provimento ao do réu, reconhecendo, em síntese: (i) a incidência do Código de Defesa do Consumidor às relações de trato sucessivo oriundas do Sistema Financeiro da Habitação; (ii) a possibilidade de utilização da Taxa Referencial – TR como índice de reajuste do saldo devedor, ante a inexistência de pacto específico; (iii) a legalidade da aplicação da Tabela Price como método de amortização, afastando, todavia, a capitalização de juros apurada em perícia técnica, decorrente de períodos de amortização negativa; (iv) a validade da atualização do saldo devedor antes da dedução da parcela paga; (v) a legitimidade da cobrança única de comissão de crédito e taxa de administração; e (vi) a inadmissibilidade da cobrança do CES por ausência de previsão contratual.

Nas razões do especial, o recorrente aponta violação dos arts. 535, I e II, do CPC/1973 (atual art. 1.022 do CPC/2015), 9º da Lei 4.595/1964, 104, 110 e 482 do Código Civil e 6º do Decreto-Lei 4.657/1942 (LINDB), alegando, em síntese: (a) negativa de prestação jurisdicional, por não terem sido enfrentadas as teses deduzidas em apelação; (b) legalidade da cobrança do CES, prevista em normativos do extinto BNH e autorizada pela Lei 4.595/1964; (c) validade da pactuação contratual e observância ao princípio *pacta sunt servanda*; e (d) inaplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor a contratos de financiamento imobiliário anteriores à sua vigência.

É o relatório.

VOTO

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço do recurso especial.

A parte recorrente sustenta violação ao art. 535 do CPC/1973, sob o argumento de que o Tribunal de origem teria deixado de apreciar questões essenciais ao deslinde da causa.

Com efeito, o acórdão recorrido examinou de forma suficiente todas as matérias controvertidas, emitindo pronunciamento fundamentado sobre a legalidade da Tabela Price, a impossibilidade de cobrança do CES sem previsão contratual e a vedação à capitalização de juros.

O simples fato de o julgador não ter se detido, um a um, em todos os argumentos deduzidos pelas partes, não caracteriza omissão ou negativa de prestação jurisdicional, desde que as razões adotadas sejam suficientes para a solução integral da controvérsia, como ocorre na espécie.

Assim, afasto a alegada negativa de prestação jurisdicional.

Documento eletrônico VDA54289124 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 23/02/2026 23:40:33
Código de Controle do Documento: 3994df9e-d94e-4d52-bd28-d7c9fa745b23

A jurisprudência deste Tribunal Superior é consolidada no sentido de que a cobrança do Coeficiente de Equiparação Salarial – CES apenas é admissível quando houver expressa previsão contratual, não podendo ser imposta unilateralmente com base em circulares administrativas ou resoluções do extinto BNH:

> PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO. TABELA PRICE. LEGALIDADE. ANATOCISMO. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 130 E 330 DO CPC. PRODUÇÃO DE PROVA PERICIAL. SÚMULA N. 7/STJ. COEFICIENTE DE EQUIPARAÇÃO SALARIAL - CES. PREVISÃO CONTRATUAL. COBRANÇA. REAJUSTE DO VALOR DO SEGURO DE DANO. VIOLAÇÃO DO ART. 778 DO CC/2002. SÚMULAS N.5 E 7 DO STJ. OFENSA AOS ARTS. 876 DO CC/2002 E 42 DO CDC. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. OFENSA AO ART. 535 DO CPC NÃO CONFIGURADA. HONORÁRIOS DE SUCUMBÊNCIA. SÚMULA N. 7/STJ. 1. A utilização do Sistema Francês de Amortização, Tabela Price, para o cálculo das prestações da casa própria não é ilegal e não enseja, por si só, a incidência de juros sobre juros. 2. Na hipótese de o valor da prestação ser insuficiente para cobrir a parcela relativa aos juros, estes deverão ser lançados em conta separada sobre a qual incidirá apenas correção monetária, a fim de evitar a prática de anatocismo. 3. Contudo esta Corte, por ocasião do julgamento de recurso submetido ao regime do art. 543 do CPC, assentou a impossibilidade de o STJ analisar a existência de capitalização de juros com a utilização da Tabela Price, em razão da incidência das Súmulas n. 5 e 7 do STJ (REsp n. 1.070.297/PR, Relator Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 9/9/2009, DJe 18/9/2009). 4. O magistrado é o destinatário da prova, competindo às instâncias ordinárias exercer juízo acerca da suficiência das que foram produzidas, nos termos do art. 130 do CPC. 5. **É admissível a cobrança do Coeficiente de Equiparação Salarial - CES em contratos pactuados pelo PES - Plano de Equivalência Salarial, desde que expressamente previsto. Precedentes do STJ.** 6. O recurso especial não comporta o exame de questões que demandem o revolvimento de cláusulas contratuais e do contexto fático-probatório dos autos, em razão da incidência das Súmulas n. 5 e 7 do STJ. 7. A simples indicação dos dispositivos legais tidos por violados, sem referência ao disposto no acórdão confrontado, obsta o conhecimento do recurso especial, em razão da incidência das Súmulas n. 282 e 356 do STF. 8. A violação do art. 535 do CPC não resulta configurada na hipótese em que o Tribunal de origem, ainda que sucintamente, pronuncia-se sobre a questão controvertida nos autos, não incorrendo em omissão, contradição ou obscuridade. 9. O reexame dos critérios fáticos, sopesados de forma equitativa para a fixação dos honorários advocatícios (art. 20, §§ 3º e 4º, do CPC), revela-se, em princípio, inviável em sede de recurso especial, em virtude do óbice erigido pela Súmula n. 7/STJ. 10. Agravo regimental desprovido. (AgRg no REsp n. 1.355.599/RS, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 14/10/2014, DJe de 21/10/2014.)

> PROCESSO CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL. AÇÃO REVISIONAL. SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO. AGRAVO IMPROVIDO. I - O Tribunal de origem apreciou todas as questões relevantes ao deslinde da controvérsia nos limites do que lhe foi submetido. Não há que se falar, portanto, em violação do artigo 535 do CPC ou negativa de prestação jurisdicional. II - Capitalização de juros no sistema de amortização da Tabela; cobrança de parcelas do seguro obrigatório em valores superiores aos determinados pela SUSEP, aplicação do Plano de Equivalência Salarial: Incidência da Súmula 7 do Superior Tribunal de Justiça. III - Esta Corte Superior de Justiça pacificou entendimento no sentido de que o Plano de Equivalência Salarial - PES somente se aplica para o cálculo das prestações mensais a serem pagas pelo mutuário, sendo incabível a sua utilização como

Documento eletrônico VDA54289124 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 23/02/2026 23:40:33
Código de Controle do Documento: 3994df9e-d94e-4d52-bd28-d7c9fa745b23

> índice de correção monetária do saldo devedor, o qual deverá ser atualizado segundo o indexador pactuado, em obediência às regras do Sistema Financeiro de Habitação. IV - Em reiteradas oportunidades este Superior Tribunal de Justiça considerou legal o critério de amortização da dívida realizado posteriormente ao reajustamento do saldo devedor nos contratos de mútuo para aquisição de imóvel pelo Sistema Financeira da Habitação. V - A devolução em dobro dos valores pagos a maior pelo mutuário só é cabível em caso de demonstrada má-fé, o que não foi comprovado na espécie. VI - **Esta Corte já se manifestou no sentido de que é possível a utilização do CES Coeficiente de Equiparação Salarial quando previsto contratualmente, presente o PES - Plano de Equivalência Salarial.** (REsp 568.192/RS, Rel. Min. CARLOS ALBERTO MENEZES DIREITO, DJ de 17.02.2004) Agravo improvido. (AgRg no REsp n. 956.733/RS, relator Ministro Sidnei Beneti, Terceira Turma, julgado em 7/10/2008, DJe de 23/10/2008.)

No caso concreto, conforme registrado no acórdão recorrido, não há cláusula contratual prevendo a incidência do CES, razão pela qual é indevida sua cobrança. A estipulação de encargos financeiros deve decorrer de convenção expressa, sob pena de violação ao princípio da legalidade e ao equilíbrio contratual.

Assim, mantém-se a conclusão pela impossibilidade de incidência do CES na ausência de cláusula específica.

O contrato objeto da lide foi firmado em 1988, antes da entrada em vigor da Lei 8.078/1990.

O entendimento consolidado do Superior Tribunal de Justiça é de que o Código de Defesa do Consumidor não se aplica aos contratos regidos pelo Sistema Financeiro da Habitação celebrados antes de sua vigência, em razão do princípio da irretroatividade das leis e da proteção ao ato jurídico perfeito:

> "O **Código de Defesa do Consumidor não se aplica aos contratos regidos pelo Sistema Financeiro da Habitação - SFH quando celebrados antes de sua entrada em vigor**." (AgInt no REsp n. 1.852.301/SE, Rel. Min. Moura Ribeiro, Terceira Turma, DJe 1º.6.2022).

> A respeito da alegada violação do art. 3º, § 2º, da Lei n. 8.078/1990, do art. 2º, § 3º, da Lei n. 10.188/2001 e do art. 70, § 3º, da Lei n. 11.977/2009, **é forçoso esclarecer que o STJ possui firme o entendimento no sentido de que o Código de Defesa do Consumidor não se aplica aos contratos regidos pelo Sistema Financeiro da Habitação - SFH quando celebrados antes de sua entrada em vigor** e também não é aplicável ao contrato de mútuo habitacional, com vinculação ao Fundo de Compensação de Variações Salariais - FCVS, não sendo nenhuma dessas a hipótese em apreço. A esse respeito, os julgados a seguir: (AgInt no REsp n. 1.852.301/SE, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 30/5/2022, DJe de 1º/6/2022 e AgInt nos EREsp n. 1.822.962/MT, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Segunda Seção, julgado em 10/2/2021, DJe de 17/2/2021.)

Dessa forma, afasta-se a aplicação do Código de Defesa do Consumidor ao contrato em exame, que se rege pela legislação vigente à época de sua celebração.

É igualmente pacífico o entendimento desta Corte de que é vedada a capitalização de juros nos contratos regidos pelo Sistema Financeiro da Habitação, ainda que haja previsão contratual expressa, conforme Súmula 121 do Supremo Tribunal Federal. Nesse sentido:

Documento eletrônico VDA54289124 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 23/02/2026 23:40:33
Código de Controle do Documento: 3994df9e-d94e-4d52-bd28-d7c9fa745b23

> "A capitalização de juros, em qualquer periodicidade, é vedada nos contratos regidos pelo Sistema Financeiro da Habitação, ainda que haja previsão contratual expressa, porquanto inexistente previsão legal, incidindo o enunciado 121 da Súmula do STF." (AgRg no REsp n. 630.238/RS, Rel. Min. Castro Filho, Terceira Turma, DJ 12.6.2006).
>
> "A utilização do Sistema Francês de Amortização (Tabela Price) pode ensejar a cobrança de juros sobre juros, como, por exemplo, na hipótese de amortização negativa do saldo devedor." (REsp n. 1.090.398/RS, Rel. Min. Denise Arruda, Primeira Turma, DJe 11.2.2009).

Por conseguinte, constatada a amortização negativa, na qual o valor da prestação é insuficiente para cobrir os juros mensais, deve o resíduo ser lançado em planilha separada, sobre a qual incidirá apenas correção monetária, vedada a cobrança de novos juros sobre o montante, a fim de evitar anatocismo.

Essa medida é reiteradamente reconhecida pela jurisprudência desta Corte:

> *"Na hipótese de o valor da prestação ser insuficiente para cobrir a parcela relativa aos juros, estes deverão ser lançados em conta separada sobre a qual incidirá apenas correção monetária, a fim de evitar a prática de anatocismo." (AgRg no REsp n. 1.355.599/RS, Rel. Min. Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, DJe 21.10.2014).*
>
> *"Os Tribunais pátrios passaram a determinar que o quantum devido a título de juros não-pagos fosse lançado em uma conta separada, sujeita somente à correção monetária, tal como ocorreu na hipótese dos autos." (REsp n. 1.090.398/RS, Rel. Min. Denise Arruda, Primeira Turma, DJe 11.2.2009).*

Assim, impõe-se a manutenção da vedação à capitalização de juros, determinando-se que, nos períodos de amortização negativa, o valor dos juros não pagos seja lançado em planilha própria, com atualização apenas monetária.

Ante o exposto, conheço do recurso e lhe dou parcial provimento, para afastar a aplicação do Código de Defesa do Consumidor ao contrato em questão, mantendo inalterado o restante do acórdão.

É o voto.

Documento eletrônico VDA54289124 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 23/02/2026 23:40:33
Código de Controle do Documento: 3994df9e-d94e-4d52-bd28-d7c9fa745b23

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

REsp 2.186.454 / SP

Número Registro: 2024/0458383-1 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
00450333920098260053 053090450330 450333920098260053 450333920098260053053090450330 450333920098260053053090450330 45033392009826005305309045033025122009 53090450330

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	:	INSTITUTO DE PAGAMENTOS ESPECIAIS DE SAO PAULO - IPESP
ADVOGADA	:	LÁZARA MEZZACAPA - SP074395
RECORRIDO	:	HELEN FERREIRA MOUCO MORAIS
RECORRIDO	:	MOZART MORAIS FILHO
ADVOGADOS	:	LUCIANE DE MENEZES ADÃO - SP222927 SIRLEIDE DE PAULA DA SILVA - SP325551

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO - REVISÃO DO SALDO DEVEDOR

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 24/02/2026 a 02/03/2026, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso e lhe dar parcial provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Documento eletrônico VDA54622001 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 01:12:57
Código de Controle do Documento: e100b824-6d25-45a0-bc6b-55f6a0001ad4

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, 02 de março de 2026

Documento eletrônico VDA54622001 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 01:12:57
Código de Controle do Documento: e100b824-6d25-45a0-bc6b-55f6a0001ad4