SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2198949 - SP (2025/0042773-5)

RELATOR	**:**	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
RECORRENTE	:	HELVETIA APARECIDA RIZZO
ADVOGADOS	:	ELIEL SANTOS JACINTHO - SP383635 MARCO ANTONIO DOS SANTOS DAVID - SP161721
RECORRIDO	:	CIA METROPOLITANA DE HABITACAO DE SAO PAULO COHAB SP
ADVOGADO	:	PEDRO JOSÉ SANTIAGO - SP106370

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. CONHECIMENTO. CAPITALIZAÇÃO DE JUROS EM CONTRATOS DO SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO. REDISCUSSÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1. Rever os fundamentos do acórdão estadual para concluir pela existência de capitalização de juros em contrato regido pelo sistema financeiro de habitação exigiria adentrar no exame fático-probatório e dos termos do contrato firmado, procedimentos vedados em recurso especial, a teor das Súmulas 5 e 7/STJ.

2. Apelo nobre não conhecido.

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 03/12/2025 a 09/12/2025, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Documento eletrônico VDA53009666 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 10/12/2025 14:34:06
Publicação no DJEN/CNJ de 12/12/2025. Código de Controle do Documento: f6173d15-e65b-49d9-ab6a-c76c281b25f2

Não participou do julgamento a Sra. Ministra Nancy Andrighi.

Brasília, 09 de dezembro de 2025.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator

Documento eletrônico VDA53009666 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 10/12/2025 14:34:06
Publicação no DJEN/CNJ de 12/12/2025. Código de Controle do Documento: f6173d15-e65b-49d9-ab6a-c76c281b25f2

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2198949 - SP (2025/0042773-5)

RELATOR	:	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
RECORRENTE	:	HELVETIA APARECIDA RIZZO
ADVOGADOS	:	ELIEL SANTOS JACINTHO - SP383635 MARCO ANTONIO DOS SANTOS DAVID - SP161721
RECORRIDO	:	CIA METROPOLITANA DE HABITACAO DE SAO PAULO COHAB SP
ADVOGADO	:	PEDRO JOSÉ SANTIAGO - SP106370

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. CONHECIMENTO. CAPITALIZAÇÃO DE JUROS EM CONTRATOS DO SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO. REDISCUSSÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1. Rever os fundamentos do acórdão estadual para concluir pela existência de capitalização de juros em contrato regido pelo sistema financeiro de habitação exigiria adentrar no exame fático-probatório e dos termos do contrato firmado, procedimentos vedados em recurso especial, a teor das Súmulas 5 e 7/STJ.

2. Apelo nobre não conhecido.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por HELVETIA APARECIDA RIZZO (HELVETIA) contra acórdão proferido pelo TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO, da relatoria do Desembargador RUI CASCALDI assim ementado:

Documento eletrônico VDA52769868 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 01/12/2025 10:50:13
Código de Controle do Documento: 6170d267-5628-4c12-b7e2-2821f3493d55

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA - Ação de revisão de contrato de financiamento de imóvel pelo Sistema Financeiro da Habitação (SFH) - Incidência do Coeficiente de Equiparação Salarial - Possibilidade - Previsão para sua cobrança , que decorre de imposição legal no caso de pactuação de Plano de Equivalência Salarial -Resolução 1.446/88 do

Banco Central , vigente na época da contratação - Substituição da Tabela Price pelo Método de Gauss, no cálculo das parcelas - Inexistência de qualquer irregularidade na utilização da Tabela Price contratada -Conclusão pericial nesse sentido - Recurso da ré provido e da autora desprovido.

Foi apresentada contraminuta ao agravo (e-STJ, fl. 933).

É o relatório.

VOTO

HELVETIA afirmou a contrariedade do acórdão recorrido em face de decisões de outros Tribunais, sustentando a impossibilidade de se tolerar capitalização de juros em sede de contratos regidos pelo sistema financeiro de habitação, por conta de utilização de método denominado tabela *price*.

No que concerne à referida discussão, a jurisprudência desta Corte Cidadã entende que não é viável a reavaliação em sede de apelo nobre.

Incide no caso os verbetes das Súmulas 5 e 7, segundo os quais, para que seja analisada a tese nesta instância especial, haveria de se revolver matéria fática-probatória e reanalisar os termos do contrato entabulado.

Isso porque a Corte de origem afastou a ilegalidade das cobranças, baseando-se em acontecimentos fáticos e probatórios, bem com analisando os parâmetros contratuais.

Assim preconiza a jurisprudência deste Tribunal:

RECURSO ESPECIAL REPETITIVO. SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO. CAPITALIZAÇÃO DE JUROS VEDADA EM QUALQUER PERIODICIDADE. TABELA PRICE. ANATOCISMO. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 5 E 7. ART. 6º, ALÍNEA "E", DA LEI Nº 4.380/64. JUROS REMUNERATÓRIOS. AUSÊNCIA DE LIMITAÇÃO.
1. Para efeito do art. 543-C: 1.1. Nos contratos celebrados no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, é vedada a capitalização de

Documento eletrônico VDA52769868 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 01/12/2025 10:50:13
Código de Controle do Documento: 6170d267-5628-4c12-b7e2-2821f3493d55

> ***juros em qualquer periodicidade. Não cabe ao STJ, todavia, aferir se há capitalização de juros com a utilização da Tabela Price, por força das Súmulas 5 e 7.***
> *[...]*
> *(REsp n. 1.070.297/PR, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Segunda Seção, julgado em 9/9/2009, DJe de 18/9/2009)*
>
> *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.***
> *[...]*
> (REsp n. 1.124.552/RS, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Corte Especial, julgado em 3/12/2014, DJe de 2/2/2015)

Nessas condições, **NÃO CONHEÇO** do apelo nobre.

MAJORO em 5% o valor dos honorários advocatícios anteriormente fixados em favor de CIA. METROPOLITANA DE HABITACAO DE SAO PAULO – COHAB SP, limitados a 20%, nos termos do art. 85, § 11, do CPC.

Por oportuno, previno que a interposição de recurso contra esta decisão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar condenação às penalidades fixadas nos arts. 1.021, § 4º, ou 1.026, § 2º, ambos do CPC.

É o voto.

Documento eletrônico VDA52769868 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 01/12/2025 10:50:13
Código de Controle do Documento: 6170d267-5628-4c12-b7e2-2821f3493d55

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

REsp 2.198.949 / SP

Número Registro: 2025/0042773-5 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
01534532620118260100 1534532620118260100 58300201115345360000001000

Sessão Virtual de 03/12/2025 a 09/12/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	:	HELVETIA APARECIDA RIZZO
ADVOGADOS	:	MARCO ANTONIO DOS SANTOS DAVID - SP161721
		ELIEL SANTOS JACINTHO - SP383635
RECORRIDO	:	CIA METROPOLITANA DE HABITACAO DE SAO PAULO COHAB SP
ADVOGADO	:	PEDRO JOSÉ SANTIAGO - SP106370

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

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 03/12/2025 a 09/12/2025, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Documento eletrônico VDA52997480 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 10/12/2025 01:00:20
Código de Controle do Documento: 9ecc3c97-f45e-4962-a384-006e8dd881aa

Brasília, 09 de dezembro de 2025

Documento eletrônico VDA52997480 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 10/12/2025 01:00:20
Código de Controle do Documento: 9ecc3c97-f45e-4962-a384-006e8dd881aa