



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2197334 - SP(2025/0046568-6)

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
RECORRENTE : CELSO GARCIA NEGRAO
RECORRENTE : AMENAY ERNESTINA DE LAS MERCEDES VARAS TAPIA
ADVOGADOS : LUCIANA REINALDO PEGORARI - SP139752
LOLITA TIEMI IWATA - SP133304
RECORRIDO : CIA METROPOLITANA DE HABITACAO DE SAO PAULO
COHAB SP
ADVOGADO : PEDRO JOSÉ SANTIAGO - SP106370

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. REVISÃO DE CONTRATO DE FINANCIAMENTO HABITACIONAL. SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO (SFH). INAPLICABILIDADE DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. LEGALIDADE DA TAXA REFERENCIAL (TR), COEFICIENTE DE EQUIPARAÇÃO SALARIAL (CES) E TABELA PRICE. RECURSO DESPROVIDO.

1. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é pacífica no sentido de que a mera utilização da Tabela Price como sistema de amortização não implica, por si só, capitalização de juros (anatocismo). A verificação de eventual capitalização indevida depende de reexame de provas e do contrato, vedado pelas Súmulas 5 e 7/STJ.

2. A utilização da Taxa Referencial (TR) como indexador do saldo devedor é válida, conforme previsto na Lei 8.177/91 e na Súmula 454/STJ. A TR é aplicável aos contratos vinculados ao SFH, mesmo que celebrados antes da vigência da referida lei, desde que pactuada a atualização vinculada à remuneração da caderneta de poupança.

3. O Plano de Equivalência Salarial (PES) aplica-se apenas ao cálculo das prestações mensais a serem pagas pelo mutuário, sendo incabível sua utilização como índice de correção monetária do saldo devedor, que deve ser atualizado segundo o indexador pactuado.

4. A cobrança do Coeficiente de Equiparação Salarial (CES) é válida quando há expressa previsão contratual, mesmo em contratos celebrados antes da vigência da Lei 8.692/93, conforme entendimento consolidado na Súmula 450/STJ.

5. A análise de saldo residual elevado após anos de pagamento, bem como a verificação de eventual discordância com a matemática contratual, demandaria reexame de provas, providência vedada em recurso especial.

6. Não há elementos que demonstrem desrespeito à equivalência salarial ou ilegalidade na aplicação dos critérios de reajuste e amortização do saldo devedor.

7. Incabível a repetição em dobro ou simples dos valores pagos, diante da inexistência de valores indevidos reconhecidos judicialmente.

8. A jurisprudência do STJ, consolidada em recurso repetitivo (REsp 1.110.903/PR), reconhece a legalidade da aplicação de correção monetária e de juros sobre o saldo devedor antes da amortização decorrente do pagamento da prestação mensal.

9. Recurso especial 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, negar provimento ao recurso, 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.

Licenciado o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Brasília, 09 de março de 2026.

Ministro RAUL ARAÚJO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2197334 - SP(2025/0046568-6)

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
RECORRENTE : CELSO GARCIA NEGRAO
RECORRENTE : AMENAY ERNESTINA DE LAS MERCEDES VARAS TAPIA
ADVOGADOS : LUCIANA REINALDO PEGORARI - SP139752
LOLITA TIEMI IWATA - SP133304
RECORRIDO : CIA METROPOLITANA DE HABITACAO DE SAO PAULO
COHAB SP
ADVOGADO : PEDRO JOSÉ SANTIAGO - SP106370

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. REVISÃO DE CONTRATO DE FINANCIAMENTO HABITACIONAL. SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO (SFH). INAPLICABILIDADE DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. LEGALIDADE DA TAXA REFERENCIAL (TR), COEFICIENTE DE EQUIPARAÇÃO SALARIAL (CES) E TABELA PRICE. RECURSO DESPROVIDO.

1. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é pacífica no sentido de que a mera utilização da Tabela Price como sistema de amortização não implica, por si só, capitalização de juros (anatocismo). A verificação de eventual capitalização indevida depende de reexame de provas e do contrato, vedado pelas Súmulas 5 e 7/STJ.

2. A utilização da Taxa Referencial (TR) como indexador do saldo devedor é válida, conforme previsto na Lei 8.177/91 e na Súmula 454/STJ. A TR é aplicável aos contratos vinculados ao SFH, mesmo que celebrados antes da vigência da referida lei, desde que pactuada a atualização vinculada à remuneração da caderneta de poupança.

3. O Plano de Equivalência Salarial (PES) aplica-se apenas ao cálculo das prestações mensais a serem pagas pelo mutuário, sendo incabível sua utilização como índice de correção monetária do saldo devedor, que deve ser atualizado segundo o indexador pactuado.

4. A cobrança do Coeficiente de Equiparação Salarial (CES) é válida quando há expressa previsão contratual, mesmo em contratos celebrados antes da vigência da Lei 8.692/93, conforme entendimento consolidado na Súmula 450/STJ.

5. A análise de saldo residual elevado após anos de pagamento, bem como a verificação de eventual discordância com a matemática contratual, demandaria reexame de provas, providência vedada em recurso especial.

6. Não há elementos que demonstrem desrespeito à equivalência salarial ou ilegalidade na aplicação dos critérios de reajuste e amortização do saldo devedor.

7. Incabível a repetição em dobro ou simples dos valores pagos, diante da inexistência de valores indevidos reconhecidos judicialmente.

8. A jurisprudência do STJ, consolidada em recurso repetitivo (REsp 1.110.903/PR), reconhece a legalidade da aplicação de correção monetária e de juros sobre o saldo devedor antes da amortização decorrente do pagamento da prestação mensal.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por Celso Garcia Negrão e outra contra acórdão proferido pela Sétima Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, nos autos da ação revisional de contrato de compromisso de compra e venda cumulada com pedidos de tutela antecipada, proposta em face da Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo – COHAB/SP.

Nas razões recursais (fls. 765-777) , os recorrentes alegam violação aos arts. 6º, III, 46, 47 e 54, §§ 3º e 4º, do Código de Defesa do Consumidor, ao art. 6º da Lei 4.380/1964, bem como ao Decreto-Lei 2.164/1984, sustentando, em síntese: (i) ilegalidade na aplicação da Taxa Referencial – TR como índice de reajuste do saldo devedor; (ii) impossibilidade de cobrança do Coeficiente de Equiparação Salarial – CES; (iii) ilegalidade do sistema de evolução denominado série gradiente; (iv) inadequação do método de amortização adotado pela COHAB; (v) obrigatoriedade de observância do Plano de Equivalência Salarial (PES/CP), com reajuste das prestações conforme a categoria profissional do mutuário; (vi) afronta ao Código de Defesa do Consumidor. Requerem, ao final, o provimento do recurso, para determinar o recálculo das prestações e do saldo devedor, com afastamento da TR, do CES e da série gradiente, bem como a devolução dos valores pagos a maior.

A COHAB/SP apresentou contrarrazões (fls. 795-815), defendendo, preliminarmente, a inexistência de prequestionamento quanto aos dispositivos legais invocados e a incidência das Súmulas 5 e 7 do STJ. No mérito, sustenta a plena legalidade da TR, do CES, da forma de amortização utilizada e dos reajustes aplicados, afirmando que todos os critérios observados estão previstos na legislação do Sistema Financeiro da Habitação.

O Tribunal de origem admitiu o recurso especial (fls. 829-830), destacando a multiplicidade de feitos semelhantes e a relevância da matéria relativa à incidência do CES nos contratos vinculados ao Sistema Financeiro da Habitação.

É o relatório.

VOTO

O contrato de financiamento habitacional foi firmado em 15 de julho de 1989, no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação – SFH, prevendo: (i) sistema de amortização pela Tabela Price; (ii) reajuste das prestações segundo o Plano de Equivalência Salarial – PES; (iii) aplicação da Taxa Referencial – TR para atualização do saldo devedor, por vinculação à remuneração da poupança; e (iv) cobrança do Coeficiente de Equiparação Salarial – CES, expressamente previsto no instrumento contratual, como registrado na sentença (fls. 658-660).

Os autores alegam caráter abusivo em todos esses critérios, sustentando desrespeito ao PES, indevida adoção da TR, ilegalidade do CES e anatocismo decorrente da Tabela Price, além da existência de saldo residual que reputam incompatível com financiamento de cunho social. O Juízo de primeiro grau julgou improcedentes os pedidos, entendimento confirmado pelo Tribunal de origem.

O contrato foi celebrado antes da entrada em vigor da Lei 8.078/90, em 1989. Assim, não incide o Código de Defesa do Consumidor.

A jurisprudência desta Corte Superior é pacífica:

RECURSO ESPECIAL - AÇÃO REVISIONAL - MÚTUO HABITACIONAL - SFH - ARTS. 82, 145, 148, 150 E 151 DO CC/1916 - FALTA DE PREQUESTIONAMENTO - AUSÊNCIA DE CLÁUSULA CONTRATUAL PERMITINDO A COBRANÇA DO CES - APLICAÇÃO DA SÚMULA 5/STJ - AMORTIZAÇÃO NEGATIVA E TABELA PRICE - QUESTÃO FÁTICO-PROBATÓRIA - INCIDÊNCIA DOS ENUNCIADOS 5 E 7/STJ - CDC - CONTRATOS CELEBRADOS ANTERIORMENTE A SUA VIGÊNCIA - INAPLICABILIDADE - LEGALIDADE DO CRITÉRIO DE AMORTIZAÇÃO QUE PREVÊ A CORREÇÃO DO SALDO DEVEDOR ANTES DA AMORTIZAÇÃO DECORRENTE DA PRESTAÇÃO MENSAL.

I - Os arts. 82, 145, 148, 150 e 151 do CC/1916, não foram prequestionados;

II - É admissível a cobrança do Coeficiente de Equiparação Salarial - CES, desde que previsto contratualmente, hipótese não verificada, in casu. Incidência da Súmula 5/STJ;

III - Aferir a existência de amortização negativa ou de capitalização de juros pela utilização da Tabela Price implicaria reexame de material fático-probatório e interpretação de cláusula contratual, o que encontra óbice nos enunciados 5 e 7/STJ;

IV - O Código de Defesa do Consumidor é inaplicável aos contratos firmados anteriormente a sua vigência;

V - É legal o critério que prevê a incidência da correção monetária e juros sobre o saldo devedor antes da amortização decorrente do pagamento da prestação mensal do contrato;

VI - Recurso parcialmente provido.

(Resp n. 1.069.598/SP, relator Ministro Massami Uyeda, Terceira Turma, julgado em 19/8/2008, DJe de 5/9/2008.)

RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE ADESÃO. FORO DE ELEIÇÃO. DECLINAÇÃO DE OFÍCIO. CRITÉRIO TERRITORIAL. ENUNCIADO NUM. 33 DA SÚMULA/STJ. REEXAME DE MATÉRIA FÁTICA. IMPOSSIBILIDADE. PREQUESTIONAMENTO. INOCORRÊNCIA. RECURSO DESACOLHIDO. I - A COMPETÊNCIA TERRITORIAL, EM VIRTUDE DO SEU CARÁTER RELATIVO, NOS TERMOS DO ENUNCIADO NUM. 33 DA SÚMULA DESTA CORTE NÃO PODE SER DECLARADA DE OFÍCIO. II - TRATANDO-SE DE COMPETÊNCIA RELATIVA, É POSSÍVEL A SUA PRORROGAÇÃO PELA INÉRCIA DA PARTE INTERESSADA, DE SORTE QUE A SUSCITAÇÃO DO TEMA PELA VIA DA EXCEÇÃO SE MOSTRA INDISPENSÁVEL. III - A CLÁUSULA DE ELEIÇÃO DE FORO INSERIDA EM CONTRATO DE ADESÃO E, EM PRINCÍPIO, VÁLIDA E EFICAZ, SALVO: A) SE, NO MOMENTO DA CELEBRAÇÃO, A PARTE ADERENTE NÃO DISPUNHA DE INTELECÇÃO SUFICIENTE PARA COMPREENDER O SENTIDO E AS CONSEQUÊNCIAS DA ESTIPULAÇÃO CONTRATUAL; B) SE DA PREVALÊNCIA DE TAL ESTIPULAÇÃO RESULTAR INVIABILIDADE OU ESPECIAL DIFICULDADE DE ACESSO AO JUDICIÁRIO; C) SE SE TRATAR DE CONTRATO DE OBRIGATORIA ADESÃO, ASSIM ENTENDIDO O QUE TENHA POR OBJETO PRODUTO OU SERVIÇO FORNECIDO COM EXCLUSIVIDADE POR DETERMINADA EMPRESA. IV - RECONHECIDA QUALQUER DESSAS CIRCUNSTÂNCIAS EXCEPCIONAIS, A DEFINIÇÃO DA COMPETÊNCIA SE IMPÕE SEJA PROCEDIDA SEGUNDO AS REGRAS GERAIS ESTABELECIDAS NO DIPLOMA PROCESSUAL. V - NÃO SE PODE EM SEDE DE RECURSO ESPECIAL AFASTAR AS CONCLUSÕES A QUE CHEGOU O ACORDÃO RECORRIDO A RESPEITO DA DIFICULDADE PARA A DEFESA DECORRENTE DE ELEIÇÃO DE FORO SE, PARA TANTO, SE FUNDOU A INSTÂNCIA DE ORIGEM EM FATOS CUJA OCORRÊNCIA É VEDADA

REEXAMINAR NO APELO EXTREMO. VI - NÃO TENDO O TRIBUNAL DE ORIGEM FIRMADO JUÍZO A RESPEITO DA APLICABILIDADE DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR AOS CONTRATOS REALIZADOS ANTES DA VIGÊNCIA DESSE ESTATUTO, NÃO SE ABRE A RESPEITO A VIA DO ESPECIAL, POR APLICAÇÃO DO ENUNCIADO NUM. 282 DA JURISPRUDÊNCIA SUMULADA DO SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL. (REsp n. 160.878/SP, relator Ministro Sálvio de Figueiredo Teixeira, Quarta Turma, julgado em 30/4/1998, DJ de 22/6/1998, p. 103.)

PROMESSA DE COMPRA E VENDA. CLAUSULA DE DECAIMENTO. CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. NÃO SE APLICA O CODECON AOS CONTRATOS CELEBRADOS ANTES DE SUA VIGÊNCIA. ORIENTAÇÃO PREDOMINANTE NA 4ª. TURMA. RECURSO NÃO CONHECIDO. (REsp n. 83.162/SP, relator Ministro Ruy Rosado de Aguiar, Quarta Turma, julgado em 12/3/1996, DJ de 29/4/1996, p. 13424.)

O Tribunal local decidiu em consonância com esse entendimento. Irretocável, pois, a conclusão de inaplicabilidade do CDC.

A instituição financeira alega violação à aplicação da Taxa Referencial (TR) para a atualização do saldo devedor. O Tribunal de origem, ao analisar a questão, decidiu nos seguintes termos:

SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO - Revisão de prestações cumulada com repetição de indébito e compensação - Financiamento de imóvel pelo Sistema Financeiro de Habitação. Discórdia dos valores exigidos e cobrança abusiva de juros - Cláusulas regulares - Contrato efetuado em 1989. Pactuado tem validade e eficácia, pois 'observadas as regras pertinentes. Aplicação da TR está adequada, ante a ocasião da relação negocial', além do que, incide sobre as cadernetas de poupança que têm por escopo o financiamento da casa própria. Amortização das prestações após a atualização do saldo devedor configura equilíbrio no sistema pertinente. Sistema de amortização Série em Gradiente é compatível com a aplicação da PES/CP para reajuste das parcelas. Regularidade do pactuado se faz presente - Dificuldades financeiras do comprador que não sustentam, por si só, a alteração - Forma de aplicação adequada - Sentença confirmada - RECURSO NÃO PROVIDO.

A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é pacífica no sentido de que a mera utilização da Tabela Price como sistema de amortização não implica, por si só, capitalização de juros (anatocismo).

No caso, a sentença foi clara ao afirmar que não há capitalização indevida no sistema Price, que somente distribui, ao longo das parcelas, juros e amortização de forma progressiva e uniforme (fls. 659).

A verificação de eventual capitalização indevida depende da análise da taxa de juros pactuada e da efetivamente aplicada, o que demandaria reexame de provas e do contrato, vedado pelas Súmulas 5 e 7/STJ:

DIREITO BANCÁRIO. RECURSO ESPECIAL. SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO. REVISÃO DE CONTRATO. TABELA PRICE. PARCIAL PROVIMENTO.

1. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é pacífica no sentido de que a mera utilização da Tabela Price como sistema de amortização não implica, por si só, capitalização de juros (anatocismo). A verificação de

eventual capitalização indevida depende da análise da taxa de juros pactuada e da efetivamente aplicada, o que demandaria reexame de provas e do contrato, vedado pelas Súmulas 5 e 7/STJ.

2. A exclusão do Coeficiente de Equiparação Salarial (CES) foi correta, pois não havia previsão contratual expressa nem previsão legal à época da celebração do contrato, conforme entendimento consolidado do STJ.

3. A utilização da Taxa Referencial (TR) como indexador do saldo devedor é válida, conforme previsto na Lei 8.177/91 e na Súmula 454/STJ, não havendo sucumbência nesse ponto que justifique o interesse recursal do recorrente.

4. Recurso especial parcialmente provido, para reconhecer a legalidade da utilização da Tabela Price como sistema de amortização, restabelecendo o pactuado entre as partes nesse ponto.

(REsp n. 2.168.394/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 24/11/2025, DJEN de 3/12/2025.)

AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO. PES. PRESTAÇÕES MENSAS. VALOR DO SEGURO. TABELA PRICE. CES. SÚMULAS 5 E 7/STJ.

A reforma do julgado acerca do reajuste das prestações/PES-CP demandaria o reexame do contexto fático-probatório, procedimento vedado na estreita via do recurso especial, a teor da Súmula n 7/STJ.

É pacífica a jurisprudência deste Tribunal Superior no sentido de que a cobrança do CES - Coeficiente de Equiparação Salarial é válida quando existir expressa previsão contratual.

As questões do valor do seguro e da capitalização dos juros/Tabela Price encontram óbice nas Súmulas 5 e 7/STJ.

Agravo interno não provido.

(AgInt no REsp n. 1.454.817/RS, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 1/12/2016, DJe de 9/12/2016.)

Prevalece, ademais, a orientação firmada em recurso afetado ao rito dos repetitivos (REsp 1.070.297/PR), no sentido da impossibilidade de aferir capitalização no âmbito do sistema Price em razão das Súmulas 5 e 7/STJ. Assim, não se identifica ofensa à legislação federal.

O contrato prevê atualização vinculada à remuneração da caderneta de poupança (fl. 660), e a poupança é remunerada pela TR.

A utilização da Taxa Referencial (TR) como indexador do saldo devedor é válida, conforme previsto na Lei 8.177/91 e na Súmula 454 do STJ.

A Segunda Seção desta Corte, em *leading case* submetido ao rito dos repetitivos, consolidou que, "*no âmbito do SFH, a partir da Lei 8.177/91, é lícita a utilização da TR como índice de correção monetária do saldo devedor. Ainda que o contrato seja anterior à lei, admite-se sua aplicação quando pactuado índice correspondente à remuneração básica da poupança*" (REsp 969.129/MG, Rel. Min. Luis Felipe Salomão).

O acórdão recorrido corretamente aplicou a orientação jurisprudencial. Não há divergência a sanar.

Quanto ao critério de reajuste do saldo devedor, esta Corte Superior 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 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

A jurisprudência, mais uma vez, é firme:

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ALEGADA VIOLAÇÃO DOS ARTS. 167, I, E 21 DA LEI 6.015/73 E 20 DA LEI 8.036/90. DEFICIÊNCIA NA FUNDAMENTAÇÃO. SÚMULA 284. OFENSA AO ART. 458, II, DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. ORDEM DE AMORTIZAÇÃO. APLICAÇÃO DA TR AO SALDO DEVEDOR. REAJUSTE DAS PRESTAÇÕES PELO PES. INDENIZAÇÃO POR DANO MORAL. EXCLUSÃO DO SEGURO HABITACIONAL. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. ILIQUIDEZ DO TÍTULO E IRREGULARIDADES DO PROCEDIMENTO DE EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL. NÃO DEMONSTRAÇÃO. REEXAME DE MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO NÃO PROVIDO.

1. A ausência de fundamentação e de pertinência dos dispositivos legais tidos por violados impede a abertura da instância especial, nos termos da Súmula 284 do Supremo Tribunal Federal, aplicável, por analogia, neste tribunal.

2. Não se constata a alegada violação ao art. 458, II, do CPC, na medida em que a eg. Corte de origem dirimiu, fundamentadamente, as questões que lhe foram submetidas.

3. É inviável o recurso especial quando ausente o prequestionamento, sequer implícito, da matéria infraconstitucional suscitada.

4. As instâncias ordinárias, ao analisarem o título executado e a notificação enviada ao mutuário (Carta de Notificação), reconheceram a liquidez da obrigação e a observância do procedimento legal estabelecido para a execução extrajudicial, nos termos do DL 70/66.

Nesse contexto, não se mostra possível reverter os fatos firmados.

Incidência da Súmula 7/STJ.

5. A análise da relação contratual sob a ótica do CDC não implica alteração das conclusões do acórdão impugnado, haja vista que se faz necessária a identificação, no caso concreto, de índole abusiva no contrato, o que, na espécie dos autos, não ocorre.

6. Agravo regimental a que se nega provimento.

(AgRg no AREsp n. 344.306/RJ, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 3/2/2015, DJe de 18/2/2015.)

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO. AÇÃO REVISIONAL. PLANO DE EQUIVALÊNCIA SALARIAL - PES. UTILIZAÇÃO NA CORREÇÃO DO SALDO DEVEDOR. IMPOSSIBILIDADE. TABELA PRICE E VALOR DO SEGURO HABITACIONAL. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULA CONTRATUAL E REEXAME DE PROVAS. DESCABIMENTO. SÚMULAS 5 E 7/STJ. INCIDÊNCIA DO COEFICIENTE DE EQUIPARAÇÃO SALARIAL - CES. EXISTÊNCIA DE PREVISÃO CONTRATUAL. POSSIBILIDADE. REPETIÇÃO DO INDÉBITO EM DOBRO. MÁ-FÉ NÃO COMPROVADA. DESCABIMENTO. ALEGAÇÃO DE SUCUMBÊNCIA MÍNIMA. REEXAME DO CONTEXTO FÁTICO-PROBATÓRIO. DESCABIMENTO. SÚMULA 7/STJ. RECURSO DESPROVIDO.

1. 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 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.

2. A análise da existência de capitalização de juros no sistema de amortização da Tabela Price afigura-se inviável na via estreita do recurso especial, pois a modificação do julgado esbarra no óbice da Súmula 7 do Superior Tribunal de Justiça.

3. Quanto à pretensão de ser recalculado o seguro habitacional devido nos termos da tabela da SUSEP, verifica-se que o acórdão recorrido afirmou não existirem provas de cobrança excessiva, de modo que o recurso especial encontra obstáculo nas Súmulas 5 e 7 desta Corte.

4. O Coeficiente de Equiparação Salarial - CES só pode ser exigido quando previsto contratualmente, o que se verifica no presente caso, conforme destacado pelo aresto hostilizado.

5. A jurisprudência deste Tribunal é assente no sentido de que a devolução em dobro dos valores pagos a maior só é cabível em caso de comprovada má-fé, o que não ficou demonstrado na hipótese dos autos.
6. Em recurso especial, é vedada a apreciação do quantitativo em que autor e réu saíram vencedores ou vencidos na demanda, bem como da existência de sucumbência mínima ou recíproca, por ensejar revolvimento de matéria fático-probatória, o que esbarra no óbice da Súmula 7 deste Tribunal.
7. Agravo regimental a que se nega provimento.
- (AgRg no AREsp n. 551.275/RS, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 16/12/2014, DJe de 19/12/2014.)

A sentença também registrou inexistirem elementos que demonstrassem desrespeito à equivalência salarial (fl. 660). Assim, não procede a pretensão de aplicar o PES para correção do saldo devedor.

O contrato é anterior à Lei 8.692/93 e contém cláusula expressa prevendo a cobrança do CES (fl. 658).

Nesse contexto, se há previsão legal, a orientação pacificada nesta Corte (Súmula 450) é no sentido da possibilidade de incidência do do Coeficiente de Equiparação Salarial (CES).

Nesse sentido:

SÚMULA DIREITO BANCÁRIO E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE REVISÃO DE CONTRATO DE MÚTUO HABITACIONAL. SFH. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. FUNDAMENTAÇÃO. 211/STJ. SÚMULA 284/STF. INTERPRETAÇÃO DEFICIENTE. REEXAME DE FATOS E PROVAS E DE INADMISSIBILIDADE. 1. CLÁUSULAS CONTRATUAIS. Cuida-se, na origem, de ação de revisão de contrato de mútuo habitacional com pacto adjeto de hipoteca, firmado entre as partes no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação - SFH. 2. Não obstante a oposição de embargos de declaração, a ausência de decisão acerca das questões suscitadas pelos recorrentes impede o conhecimento do recurso especial. 3. A ausência de fundamentação ou a sua deficiência importa no não conhecimento do recurso quanto ao tema. 4. Alterar o decidido no acórdão impugnado, no que se refere à prova de que o agente financeiro descumpriu a cláusula PES/CP e de que houve cobrança de valores superiores a título de seguro, exige o reexame de fatos e a interpretação de cláusulas contratuais, vedados em recurso especial pelas Súmulas 5 e 7, ambas do STJ. 5. É vedada a capitalização de juros em qualquer periodicidade nos contratos celebrados no âmbito do SFH. 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 1.070.297/PR, 6. 2ª Seção, DJe de 18/09/2009) 6. A cobrança do CES - Coeficiente de Equiparação Salarial é válida quando existir expressa previsão contratual, mesmo antes da Lei 8.692/93. Contudo, não é cabível examinar se houve expressa previsão contratual do encargo na espécie, ante a vedação contida na Súmula 5/STJ. 7. Agravo interno não provido. (AgInt no REsp n. 1.464.564/RS, Terceira Turma, julgado em relatora Ministra Nancy Andrighi, 25/3/2019, DJe de 27/3/2019)

AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO. CES. PES-CP. TABELA PRICE. SÚMULAS 5 E 7/STJ. REPETIÇÃO DO INDÉBITO SIMPLES. AUSÊNCIA DE DEMONSTRAÇÃO DE MÁ-FÉ. RECURSO NÃO PROVIDO. O Plano de Equivalência Salarial é aplicável para o reajuste das prestações mensais, não servindo para reajuste do saldo devedor, o qual é feito por índice pactuado pelas partes. Precedentes. Pactuada a correção monetária nos contratos do SFH pelo mesmo índice aplicável à caderneta de poupança, incide a taxa referencial

(TR) a partir da vigência da Lei n. 8.177/1991 Súmula 454/STJ). É pacífica a jurisprudência deste Tribunal Superior no sentido de que a cobrança do CES - Coeficiente de Equiparação Salarial é válida quando existir expressa previsão contratual. Súmula 450/STJ) Nos contratos vinculados ao SFH, a atualização do saldo devedor antecede sua amortização pelo pagamento da prestação (. A questão da capitalização dos juros/Tabela Price encontram óbice nas Súmulas 5 e 7/STJ. O lei n. 22.626/1933 art. 4º do Decreto não foi examinado no acórdão recorrido, de modo que carecem de prequestionamento (Súmulas 282 e 356/STF). A repetição do indébito em dobro pressupõe cobrança indevida por má fé do credor, o que não ficou demonstrado nos autos. 8. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt no REsp n. 1.640.506/RJ, Quarta Turma, julgado em 21/11/2017, relator Ministro Luis Felipe Salomão, DJe de 23/11/2017)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO. REVISÃO DE CLÁUSULAS. INCIDÊNCIA DO CDC. DESRESPEITO AO PES. LEGALIDADE DO CES. REPETIÇÃO EM DOBRO DO INDÉBITO. ALEGAÇÃO DE EXCESSO NO VALOR DO SEGURO OBRIGATÓRIO. INVERSÃO DOS ÔNUS SUCUMBENCIAIS. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO. 1. A pretendida incidência do CDC não tem repercussão prática na hipótese dos autos, porque o exame da legalidade das cláusulas insertas nos contratos de financiamento imobiliário vinculados ao SFH não se dá à luz das regras protetivas desse diploma. Precedentes. 2. Não é possível revisar as conclusões fixadas pelas instâncias de origem quanto à ausência de descumprimento do PES sem nova análise do conjunto fático-probatório. Incide, assim, com relação ao tema, a Súmula n. 7/STJ. 3. Na linha dos precedentes desta Corte, o CES pode ser cobrado quando houver previsão contratual para tanto, o que, conforme ressaltado pelo Tribunal de origem, ocorre no caso dos autos. 4. A questão da repetição do indébito, embora suscitada nos embargos de declaração, não foi apreciada pelo Tribunal de origem. Incide, assim, a Súmula n. 211/STJ. 5. Tendo a Corte local afirmado que não houve abusividade nos valores cobrados a título de seguro obrigatório, não é possível afirmar o contrário sem esbarrar na Súmula n. 7/STJ. 6. Desacolhidos os demais argumentos deduzidos no presente recurso especial, fica prejudicado o pedido de inversão dos ônus sucumbenciais. 7. A pretensão de modificação do valor dos honorários advocatícios esbarra na Súmula n. 7/STJ. 8. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt no REsp n. 1.484.625/RS, Terceira Turma, julgado em relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, 23/6/2016).

As razões do recurso especial também apontaram contrariedade ao art. 6º, alínea c, da Lei nº 4.380/64, pois indevida a amortização após a correção do saldo devedor.

No tocante ao critério de amortização do saldo devedor, o Tribunal local aplicou adequadamente o entendimento sufragado nesta Corte Superior, em recurso representativo de controvérsia (REsp nº 1.110.903/PR, julgado em 1º/12/2010), no sentido da legalidade de aplicação de correção monetária e de juros, com o posterior abatimento da prestação mensal do contrato de mútuo para aquisição de imóvel pelo Sistema Financeiro da Habitação. Nesse sentido: REsp nº 1.110.903/PR, Rel. Ministro ALDIR PASSARINHO JUNIOR, CORTE ESPECIAL, julgado em 01/12/2010, DJe 15/02/2011; AgRg no REsp nº 1.076.404/PR, Rel. Ministro ALDIR PASSARINHO JUNIOR, QUARTA TURMA, julgado em 22/03/2011, DJe 28/03/2011, AgInt no AREsp n. 1.273.354/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 16/8/2021, DJe de 19/8/2021).

Outrossim, em vista de o tema estar pacificado nas Primeira e Segunda Seções, a Corte Especial editou a Súmula nº 450, nos seguintes termos: "*Nos contratos vinculados ao SFH, a atualização do saldo devedor antecede sua amortização pelo pagamento da prestação.*"

A sentença aplicou exatamente essa técnica (fl. 659).

Quanto ao saldo residual elevado após muitos anos de pagamento, trata-se de decorrência dos índices econômicos incidentes ao longo do tempo. Eventual discordância do mutuário com a matemática contratual demandaria reexame de provas e cálculos atuariais, providência vedada em recurso especial (Súmula 7/STJ).

O Tribunal de origem rejeitou o pedido de restituição, e bem o fez.

Incabível a repetição em dobro ou mesmo simples, diante da inexistência de valores indevidos reconhecidos judicialmente.

Ante o exposto, nego provimento ao recurso especial.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

REsp 2.197.334 / SP

PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0046568-6

Número de Origem:

000082074780 02756592220098260000 069149241400 200161000127327 2756592220098260000
5830020082074780 69149241400 6914924400 82074780 994092756595

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 : CELSO GARCIA NEGRAO

RECORRENTE : AMENAY ERNESTINA DE LAS MERCEDES VARAS TAPIA

ADVOGADOS : LOLITA TIEMI IWATA - SP133304

LUCIANA REINALDO PEGORARI - SP139752

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 - REAJUSTE DE PRESTAÇÕES

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 24/02/2026 a 02/03/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, 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. Licenciado o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Brasília, 02 de março de 2026