SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2960176 - SC (2025/0212625-8)

RELATOR	:	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE	:	SPE - DELTAVILLE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS	:	WAGNER BUTURE CARNEIRO - PR058269
		MARCO TULIO MACHADO - PR025299
AGRAVADO	:	HAYNA NUNES DE SOUZA
ADVOGADOS	:	GUSTAVO DOMINGUES VIEIRA - SC016281
		LUIZ ADALBERTO VILLA REAL - SC002499A
		THIAGO DA LUZ RUIZ - SC041108

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REVISIONAL DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. TABELA PRICE. CAPITALIZAÇÃO DE JUROS. CERCEAMENTO DE DEFESA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. PROVA PERICIAL SUFICIENTE. TEMA 572 DO STJ. CORREÇÃO MONETÁRIA E JUROS DE MORA. ART. 405 DO CÓDIGO CIVIL. TEMA 1.002 DO STJ. INAPLICABILIDADE. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO CONFIGURADO. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESSA EXTENSÃO, NÃO PROVIDO.

1. Recurso especial contra acórdão que manteve sentença revisional de contrato de promessa de compra e venda, afastando a Tabela Price e determinando o recálculo das parcelas pelo método de amortização a juros simples.

2. O acórdão recorrido enfrentou, de forma clara e suficiente, todas as questões suscitadas, inexistindo omissão ou negativa de prestação jurisdicional.

3. Não ocorrente cerceamento de defesa. Laudo pericial considerado claro e conclusivo quanto a capitalização de juros, sendo desnecessária nova perícia. Incidência da Súmula 7 do STJ.

Documento eletrônico VDA52450480 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 19/11/2025 14:20:21
Publicação no DJEN/CNJ de 25/11/2025. Código de Controle do Documento: f25124c5-c237-438e-b7a1-363097c935c2

4. Correta aplicação do Tema 572 do STJ: a vedação decorre da constatação técnica de anatocismo, e não do uso da Tabela Price em abstrato.

5. Inviável o exame de violação dos arts. 2º e 5º, § 2º, da Lei 9.514/1997, por ausência de prequestionamento (Súmula 211 do STJ).

6. Correta fixação da correção monetária desde o desembolso e dos juros de mora desde a citação (art. 405 do CC/02). Tema 1.002 do STJ inaplicável, pois não houve resolução contratual, mas simples revisão.

7. Dissídio jurisprudencial não demonstrado, ante a ausência de cotejo analítico e de similitude fática entre os julgados.

8. Agravo conhecido. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, desprovido.

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 11/11/2025 a 17/11/2025, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Moura Ribeiro.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 19 de novembro de 2025.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator

Documento eletrônico VDA52450480 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 19/11/2025 14:20:21
Publicação no DJEN/CNJ de 25/11/2025. Código de Controle do Documento: f25124c5-c237-438e-b7a1-363097c935c2

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2960176 - SC (2025/0212625-8)

RELATOR	:	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE	:	SPE - DELTAVILLE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS	:	WAGNER BUTURE CARNEIRO - PR058269
		MARCO TULIO MACHADO - PR025299
AGRAVADO	:	HAYNA NUNES DE SOUZA
ADVOGADOS	:	GUSTAVO DOMINGUES VIEIRA - SC016281
		LUIZ ADALBERTO VILLA REAL - SC002499A
		THIAGO DA LUZ RUIZ - SC041108

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REVISIONAL DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. TABELA PRICE. CAPITALIZAÇÃO DE JUROS. CERCEAMENTO DE DEFESA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. PROVA PERICIAL SUFICIENTE. TEMA 572 DO STJ. CORREÇÃO MONETÁRIA E JUROS DE MORA. ART. 405 DO CÓDIGO CIVIL. TEMA 1.002 DO STJ. INAPLICABILIDADE. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO CONFIGURADO. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESSA EXTENSÃO, NÃO PROVIDO.

1. Recurso especial contra acórdão que manteve sentença revisional de contrato de promessa de compra e venda, afastando a Tabela Price e determinando o recálculo das parcelas pelo método de amortização a juros simples.

2. O acórdão recorrido enfrentou, de forma clara e suficiente, todas as questões suscitadas, inexistindo omissão ou negativa de prestação jurisdicional.

3. Não ocorrente cerceamento de defesa. Laudo pericial considerado claro e conclusivo quanto a capitalização de juros, sendo desnecessária nova perícia. Incidência da Súmula 7 do STJ.

Documento eletrônico VDA52186796 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 10/11/2025 13:36:31
Código de Controle do Documento: 22c06c0e-5ff0-4817-9e0e-e3b278a8d4fd

4. Correta aplicação do Tema 572 do STJ: a vedação decorre da constatação técnica de anatocismo, e não do uso da Tabela Price em abstrato.
5. Inviável o exame de violação dos arts. 2º e 5º, § 2º, da Lei 9.514/1997, por ausência de prequestionamento (Súmula 211 do STJ).
6. Correta fixação da correção monetária desde o desembolso e dos juros de mora desde a citação (art. 405 do CC/02). Tema 1.002 do STJ inaplicável, pois não houve resolução contratual, mas simples revisão.
7. Dissídio jurisprudencial não demonstrado, ante a ausência de cotejo analítico e de similitude fática entre os julgados.
8. Agravo conhecido. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, desprovido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por SPE – DELTAVILLE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. (SPE DELTAVILLE) contra decisão que não admitiu seu apelo nobre manejado com fundamento no art. 105, III, alíneas *a* e *c*, da Constituição Federal, em face de acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina, assim ementado:

> *APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE REVISÃO DE CONTRATO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. MÉTODO DE AMORTIZAÇÃO SEGUNDO A TABELA PRICE. ALEGAÇÃO DE INCIDÊNCIA DE JUROS COMPOSTOS. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. RECURSO DA PARTE RÉ. PRELIMINAR. CERCEAMENTO DE DEFESA. ALEGAÇÃO DE PERÍCIA INCONCLUSIVA. AUSÊNCIA DE ESCLARECIMENTOS PELO EXPERT. REJEIÇÃO. LAUDO PERICIAL QUE APONTOU A EXISTÊNCIA DE ANATOCISMO. MERA DIVERGÊNCIA ENTRE OS CÁLCULOS DA PARTE RÉ E ÀQUELES APRESENTADOS PELO EXPERT QUE NÃO AFASTA A HIGIDEZ DA PROVA PERICIAL. ADEMAIS, DESNECESSIDADE DE NOVOS ESCLARECIMENTOS PELO AUXILIAR DO JUÍZO. PROVA SUFICIENTE AO DESLINDE DA CONTROVÉRSIA. CERCEAMENTO DE DEFESA INEXISTENTE. MÉRITO. SUSTENTADA A POSSIBILIDADE DE UTILIZAÇÃO DA TABELA PRICE. TESE DE QUE O SISTEMA FRANCÊS DE AMORTIZAÇÃO NÃO CONFIGURA AUTOMÁTICA CAPITALIZAÇÃO DE JUROS. PREVISÃO DE UTILIZAÇÃO DA TABELA PRICE QUE, POR SÓ, NÃO COMPROVA A CAPITALIZAÇÃO DE JUROS. NECESSIDADE DE AVERIGUAÇÃO CASUÍSTICA (TEMA 572/STJ). PROVA PERICIAL PRODUZIDA NO CASO CONCRETO QUE*

Documento eletrônico VDA52186796 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 10/11/2025 13:36:31
Código de Controle do Documento: 22c06c0e-5ff0-4817-9e0e-e3b278a8d4fd

> *DEMONSTRA O ANATOCISMO. REQUERIDA QUE NÃO É INSTITUIÇÃO FINANCEIRA OU INTEGRANTE DO SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO/IMOBILIÁRIO. ABUSIVIDADE DA PRÁTICA DE CAPITALIZAÇÃO DOS JUROS. MANUTENÇÃO DA DECLARAÇÃO DE NULIDADE DE UTILIZAÇÃO DA TABELA PRICE. AVENTADA OCORRÊNCIA DE DECISÃO EXTRA PETITA, EM RAZÃO DA DETERMINAÇÃO DE UTILIZAÇÃO DO MAJS - MÉTODO DE AMORTIZAÇÃO A JUROS SIMPLES. PLEITO DE APLICAÇÃO DA TABELA PRICE. REJEIÇÃO. EXISTÊNCIA DE PEDIDO EXPRESSO PARA A SUBSTITUIÇÃO DO MÉTODO DE AMORTIZAÇÃO. MODELO ADOTADO NA SENTENÇA QUE FOI INDICADO PELO EXPERT. ADEMAIS, MÉTODO AMPLAMENTE UTILIZADO POR ESTA CORTE EM DEMANDAS DE MESMA NATUREZA. SENTENÇA MANTIDA. PLEITO DE ALTERAÇÃO DO TERMO INICIAL DA CORREÇÃO MONETÁRIA E DOS JUROS DE MORA. INVIABILIDADE. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA INCIDENTE DESDE O DESEMBOLSO DE VALORES INDEVIDOS PELA CONSUMIDORA. MERA RECOMPOSIÇÃO DA MOEDA. ADEMAIS, JUROS DE MORA DEVIDOS DESDE A CITAÇÃO, NOS TERMOS DO ART. 405 DO CÓDIGO CIVIL. SENTENÇA ACERTADA. HONORÁRIOS RECURSAIS DEVIDOS. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO* (e-STJ, fls. 896 /897).

Os embargos de declaração opostos por SPE DELTAVILLE foram rejeitados (e-STJ, fls. 946/947).

Nas razões do agravo, SPE DELTAVILLE apontou (1) carência de fundamentação da decisão de inadmissibilidade do recurso especial, com ofensa aos arts. 489, § 1º, I a IV, do Código de Processo Civil e 93, IX, da Constituição, por se limitar à citação de súmulas sem exame dos pressupostos recursais (e-STJ, fls. 1.111-1.113); (2) negativa de prestação jurisdicional no acórdão recorrido, por falta de enfrentamento dos argumentos essenciais sobre perícia e aplicação da Tabela Price, em violação dos arts. 489, § 1º, IV e VI, e 1.022, I e II, do Código de Processo Civil (e-STJ, fls. 1.113-1.118); (3) afastamento do óbice da Súmula 283/STF quanto ao art. 406 do Código Civil (taxa Selic), por se tratar de matéria de ordem pública e por ter sido ventilada nas razões anteriores (e-STJ, fls. 1.118-1.121); (4) não incidência da Súmula 83/STJ, sustentando que a tese relativa aos arts. 2º e 5º, § 2º, da Lei 9.514/1997 encontra respaldo em precedentes que autorizam a pactuação nas mesmas condições do Sistema Financeiro Imobiliário (e-STJ, fls. 1.121-1.124); (5) afastamento da Súmula 7/STJ, pois a controvérsia seria de direito (regularidade e suficiência da perícia, observância dos arts. 473 e 477 do Código de Processo Civil) e de reenquadramento jurídico de fatos

Documento eletrônico VDA52186796 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 10/11/2025 13:36:31
Código de Controle do Documento: 22c06c0e-5ff0-4817-9e0e-e3b278a8d4fd

expressamente descritos no acórdão (e-STJ, fls. 1.124-1.128); (6) demonstração de dissídio jurisprudencial com cotejo analítico sobre cerceamento de defesa e complementação de perícia (e-STJ, fls. 1.128-1.131).

Não houve apresentação de contraminuta por HAYNA NUNES DE SOUZA (HAYNA).

É o relatório.

VOTO

O agravo é espécie recursal cabível, foi interposto tempestivamente e com impugnação adequada aos fundamentos da decisão recorrida.

CONHEÇO, portanto, do agravo e passo ao exame do recurso especial, que não merecer prosperar.

Nas razões de seu apelo nobre interposto com fundamento nas alíneas *a* e *c* do inciso III do art. 105 da Constituição Federal, SPE DELTAVILLE apontou **(1)** negativa de prestação jurisdicional, por omissões e contradições não sanadas nos embargos, em ofensa aos arts. 489, § 1º, IV e VI, e 1.022, I e II, do Código de Processo Civil; **(2)** nulidade por cerceamento de defesa e insuficiência da perícia, por violação dos arts. 373, II, 473, II, IV e § 2º, e 477, § 2º, II, do Código de Processo Civil, afirmando que o perito não teria respondido a quesitos complementares e teria extrapolado o objeto, em desacordo com o Tema 572/STJ; **(3)** afronta aos arts. 926, 927, III, e 1.036 do Código de Processo Civil e ao Tema 572/STJ, ao presumir capitalização de juros pelo uso da Tabela Price e afastar sua aplicação sem prova técnica completa; **(4)** violação dos arts. 2º e 5º, § 2º, da Lei 9.514/1997, sustentando a possibilidade de construtoras /incorporadoras pactuarem nas mesmas condições do SFI, inclusive quanto a amortização e juros (e-STJ, fls. 993-997); **(5)** quanto aos consectários, aplicação da taxa Selic (art. 406 do Código Civil) sem cumulação com correção monetária, ou, subsidiariamente, fixação de juros de mora a partir do trânsito em julgado (Tema 1.002/STJ) (e-STJ, fls. 997-1.000); **(6)** dissídio jurisprudencial pela alínea *c* quanto a necessidade de complementação da perícia e a legalidade da Tabela Price sem anatocismo, com paradigmas do TJSP e do STJ (REsp 1.124.552/RS – Tema 572) [e-STJ, fls. 965-1.008).

Houve apresentação de contrarrazões por HAYNA NUNES DE SOUZA (e-STJ, fls. 1.068-1.086).

Contextualização fática

Documento eletrônico VDA52186796 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 10/11/2025 13:36:31
Código de Controle do Documento: 22c06c0e-5ff0-4817-9e0e-e3b278a8d4fd

De acordo com a moldura fática dos autos, o caso cuida de ação de revisão de contrato envolvendo promessa de compra e venda de imóvel com financiamento direto pela vendedora; o Juízo de primeira instância julgou procedentes os pedidos para declarar a irregularidade da aplicação da Tabela Price no cálculo das parcelas, condenando ao recálculo pelo Método de Amortização a Juros Simples (MAJS) e à devolução de valores cobrados em excesso, com correção monetária desde cada desembolso e juros de mora desde a citação (e-STJ, fls. 1.125/1.126); o Tribunal estadual, com base em prova pericial, manteve a sentença, rejeitando a preliminar de cerceamento de defesa por entender suficiente e clara a perícia e anotando que a requerida não integra o Sistema Financeiro de Habitação ou Imobiliário, sendo abusiva a capitalização de juros (e-STJ, fls. 896/897; 1.074/1.076); os embargos de declaração foram rejeitados por inexistência de omissão, contradição ou obscuridade (e-STJ, fls. 946-948).

Objetivo recursal

O objetivo recursal é decidir se (i) a decisão de inadmissibilidade careceu de fundamentação e se devem ser superados os óbices sumulares para permitir a subida do especial; (ii) houve negativa de prestação jurisdicional e cerceamento de defesa pela não complementação da perícia; (iii) é possível, no caso, reconhecer violação dos arts. 926, 927, III, e 1.036, do Código de Processo Civil e do Tema 572/STJ quanto a Tabela Price; (iv) construtoras podem pactuar nas mesmas condições do SFI (Lei 9.514/1997, art. 5º, § 2º); (v) os consectários de correção monetária e juros devem observar a taxa Selic (art. 406 do Código Civil) ou ter termo inicial dos juros no trânsito em julgado.

(1) Ofensa aos arts. 489, § 1º, IV e VI, e 1.022, I e II, do Código de Processo Civil

SPE DELTAVILLE sustenta que o acórdão recorrido incorreu em omissões e contradições não sanadas nos embargos de declaração, em ofensa aos arts. 489, § 1º, IV e VI, e 1.022, I e II, do Código de Processo Civil. Afirma que o Tribunal estadual teria deixado de enfrentar questões essenciais ao deslinde da controvérsia, especialmente quanto a suficiência da perícia judicial, a aplicação do Tema 572/STJ sobre a Tabela Price e a possibilidade de utilização do método francês de amortização por incorporadoras e construtoras, além da definição dos encargos de correção monetária e juros moratórios.

A irresignação, contudo, não procede. Verifica-se que o Tribunal de Justiça de Santa Catarina apreciou expressamente todas as matérias suscitadas pela recorrente,

Documento eletrônico VDA52186796 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 10/11/2025 13:36:31
Código de Controle do Documento: 22c06c0e-5ff0-4817-9e0e-e3b278a8d4fd

enfrentando, de modo fundamentado, os pontos levantados na apelação e nos aclaratórios, de modo que não há falar em omissão ou contradição apta a configurar violação dos dispositivos legais invocados.

Com efeito, no julgamento da apelação (e-STJ, fls. 889/898), o acórdão consignou que não houve cerceamento de defesa, destacando que

> *[...] em análise à petição da parte ré (evento 163, PET1), verifico que não houve a formulação de nenhum quesito complementar, mas tão somente a manifestação da discordância com as conclusões do expert. Tanto é que o pedido formulado na petição é no sentido de que o perito refaça os cálculos, porque com eles não concordava a parte requerida. Em tais casos, a intimação do perito para prestar esclarecimentos é desnecessária, na medida em que a perícia foi clara e suficiente, havendo mera divergência entre as conclusões.*

Na mesma oportunidade, o Tribunal catarinense registrou que o laudo foi conclusivo ao afirmar que *os valores calculados para as prestações situaram-se em valor superior ao que foi formalizado no instrumento de dívida, em virtude do emprego, pela Ré, de juros compostos que foram capitalizados durante o período de carência* (e-STJ, fl. 890).

De igual modo, o acórdão analisou a tese de que a mera aplicação da Tabela Price não configuraria capitalização de juros, concluindo que, conforme o Tema 572/STJ, a legalidade do sistema francês de amortização depende de prova técnica sobre a efetiva ocorrência de juros compostos, o que, no caso concreto, teria sido demonstrado pela perícia. Assim se registrou:

> *Indicou-se, portanto, que não é a mera utilização da Tabela Price a prática vedada, mas, sim, a cobrança de juros compostos em contratos que não são celebrados pelas entidades que integram o Sistema Financeiro Imobiliário ou o Sistema Financeiro de Habitação (...). Desse modo, definiu-se que, em cada caso concreto, deverá ser analisada tecnicamente a efetiva capitalização dos juros, em virtude da utilização da Tabela Price, para que então se declare a nulidade da prática* (e-STJ, fl. 891).

Nos embargos de declaração, a Corte reafirmou, de forma expressa, a inexistência de vício na decisão colegiada, salientando que *o aresto embargado foi claro ao dispor acerca do assunto, inexistindo qualquer contradição a ser sanada,* e que *não houve vício no tocante à matéria levantada pela embargante, mas tão somente o entendimento de que a Tabela Price deveria ser substituída por outro método, uma vez*

Documento eletrônico VDA52186796 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 10/11/2025 13:36:31
Código de Controle do Documento: 22c06c0e-5ff0-4817-9e0e-e3b278a8d4fd

que sua aplicação, no caso concreto, implicava cobrança de juros compostos, o que é vedado pelo ordenamento jurídico (e-STJ, fl. 947). Acrescentou, ainda, que o pleito de aplicação da taxa Selic não poderia ser examinado naquele momento, por não ter sido deduzido na apelação, reconhecendo-se a preclusão da matéria (e-STJ, fl. 947).

Dessa forma, constata-se que o Tribunal de origem apreciou, de maneira suficiente e coerente, todos os pontos suscitados pela parte recorrente, não havendo falar em ausência de fundamentação ou negativa de prestação jurisdicional. O simples fato de a decisão ter sido desfavorável aos interesses da recorrente não a torna omissa, contraditória ou obscura.

A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é firme no sentido de que não configura omissão quando a decisão impugnada aprecia todas as questões relevantes para o deslinde da controvérsia, ainda que de forma sucinta ou contrária ao interesse da parte embargante.

Nesse sentido, colhe-se recente julgado:

> *DIREITO PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO QUE NÃO CONHECE AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AUSÊNCIA DE VÍCIOS NO JULGADO. PRETENSÃO DE REDISCUSSÃO DE MÉRITO. EMBARGOS REJEITADOS. I. CASO EM EXAME*
>
> *1. Embargos de declaração opostos contra acórdão da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça que não conheceu de agravo interno, ao fundamento de ausência de impugnação específica a todos os fundamentos da decisão que inadmitiu o recurso especial, conforme preceitua o art. 932, III, do CPC e o art. 253, parágrafo único, I, do RISTJ. A parte embargante alega a existência de omissão, contradição e obscuridade na decisão embargada, requerendo sua integração ou esclarecimento. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO*
>
> *2. A questão em discussão consiste em verificar se a decisão que não conheceu o agravo interno apresenta omissão, contradição, obscuridade ou erro material, nos termos do art. 1.022 do Código de Processo Civil, a justificar a oposição de embargos de declaração. III. RAZÕES DE DECIDIR*
>
> *3. A decisão embargada fundamenta-se de forma clara, coerente e suficiente, expondo expressamente as razões pelas quais não conheceu do agravo interno, notadamente a ausência de impugnação específica aos fundamentos da decisão agravada.*
>
> *4.* **Não se configura omissão quando o julgado enfrenta todas as questões relevantes suscitadas pelas partes, ainda que de forma sucinta ou contrária ao interesse da parte embargante.**
>
> *5. Inexistente contradição interna no julgado, pois há compatibilidade lógica entre os fundamentos expostos e a conclusão adotada.*

Documento eletrônico VDA52186796 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 10/11/2025 13:36:31
Código de Controle do Documento: 22c06c0e-5ff0-4817-9e0e-e3b278a8d4fd

6. A decisão é inteligível e apresenta raciocínio jurídico claro, afastando-se a alegação de obscuridade.

7. Não há erro material, uma vez que não se constatam lapsos formais ou inexatidões evidentes na redação da decisão embargada.

8. Os embargos de declaração não se prestam à rediscussão do mérito da decisão ou à reapreciação de fundamentos já analisados, sendo incabíveis quando utilizados como sucedâneo recursal.

9. Embora arguido o caráter protelatório do recurso, a rejeição dos embargos de declaração se dá sem aplicação de multa, por ausência de evidência de má-fé ou intuito de retardar o andamento processual. IV. DISPOSITIVO

10. Embargos de declaração rejeitados.

(EDcl no AgInt no AREsp n. 2.708.753/DF, relatora Ministra Daniela Teixeira, Terceira Turma, julgado em 30/6/2025, DJEN de 3/7/2025 – grifos acrescidos)

Afasta-se, pois, a alegada omissão.

(2) Violação dos arts. 373, II, 473, II, IV e § 2º, e 477, § 2º, II, do Código de Processo Civil

(3) Afronta aos arts. 926, 927, III, e 1.036, do Código de Processo Civil

No que se refere aos pontos (2) e (3), SPE DELTAVILLE sustenta nulidade por cerceamento de defesa e insuficiência da prova técnica, em violação dos arts. 373, II, 473, II, IV e § 2º, e 477, § 2º, II, do Código de Processo Civil, sob o argumento de que o perito não teria respondido a quesitos complementares e extrapolado o objeto da perícia ao sugerir a substituição do método de amortização. Alega, ainda, ofensa aos arts. 926, 927, III, e 1.036 do mesmo diploma, bem como ao Tema 572/STJ, sustentando que o acórdão teria presumido a capitalização de juros a partir do simples uso da Tabela Price, afastando sua aplicação sem prova técnica completa.

As teses, contudo, não merecem acolhimento.

O Tribunal de Justiça de Santa Catarina examinou detalhadamente a controvérsia e afastou, de forma fundamentada, a alegação de cerceamento de defesa. No voto condutor da apelação, constou expressamente que a perícia judicial foi conclusiva e suficiente para o deslinde da lide, inexistindo omissão ou necessidade de complementação.

Destacou-se que

[...] em análise à petição da parte ré (evento 163, PET1), verifico que não houve a formulação de nenhum quesito complementar, mas tão somente

Documento eletrônico VDA52186796 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 10/11/2025 13:36:31
Código de Controle do Documento: 22c06c0e-5ff0-4817-9e0e-e3b278a8d4fd

> *a manifestação da discordância com as conclusões do expert. Tanto é que o pedido formulado na petição é no sentido de que o perito refaça os cálculos, porque com eles não concordava a parte requerida. Em tais casos, a intimação do perito para prestar esclarecimentos é desnecessária, na medida em que a perícia foi clara e suficiente, havendo mera divergência entre as conclusões* (e-STJ, fl. 890).

O acórdão também registrou que o perito foi preciso ao afirmar que *os valores calculados para as prestações situaram-se em valor superior ao que foi formalizado no instrumento de dívida, em virtude do emprego, pela Ré, de juros compostos que foram capitalizados durante o período de carência* (e-STJ, fl. 890). Concluiu, portanto, que o julgador, apreciando livremente a prova pericial e documental, encontrava-se suficientemente instruído para decidir, inexistindo cerceamento de defesa, nos termos do princípio do livre convencimento motivado.

No tocante a aplicação do Tema 572/STJ, o acórdão recorrido fez correta distinção entre a legalidade abstrata da Tabela Price e a constatação, no caso concreto, de capitalização de juros comprovada por prova técnica. Expressamente consignou:

> *Indicou-se, portanto, que não é a mera utilização da Tabela Price a prática vedada, mas, sim, a cobrança de juros compostos em contratos que não são celebrados pelas entidades que integram o Sistema Financeiro Imobiliário ou o Sistema Financeiro de Habitação (...). Desse modo, definiu-se que, em cada caso concreto, deverá ser analisada tecnicamente a efetiva capitalização dos juros, em virtude da utilização da Tabela Price, para que então se declare a nulidade da prática* (e-STJ, fl. 891).

Desse modo, não há que se falar em violação dos arts. 926, 927, III, e 1.036 do Código de Processo Civil, tampouco em desrespeito ao Tema 572/STJ, pois o TJSC não presumiu a capitalização de juros, mas baseou-se em prova pericial que constatou a ocorrência de anatocismo, ainda que apenas durante o período de carência contratual.

A pretensão recursal, nesse ponto, demanda o reexame do conteúdo da perícia e da valoração das provas pelo Juízo de origem, o que encontra óbice nas Súmulas 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça, que vedam, respectivamente, a reapreciação de cláusulas contratuais e o revolvimento do conjunto fático-probatório em recurso especial. Assim, não configurado cerceamento de defesa nem afronta ao Tema 572/STJ, sendo incabível o reexame da prova pericial nesta instância extraordinária.

Não se pode, desta feita, conhecer do recurso a esse ponto.

Documento eletrônico VDA52186796 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 10/11/2025 13:36:31
Código de Controle do Documento: 22c06c0e-5ff0-4817-9e0e-e3b278a8d4fd

(4) Violação dos arts. 2º e 5º, § 2º, da Lei 9.514/1997

Alega ainda, SPE DELTAVILLE, violação dos arts. 2º e 5º, § 2º, da Lei nº 9.514/1997, sustentando que as construtoras e incorporadoras estariam autorizadas a comercializar imóveis nas mesmas condições das entidades integrantes do Sistema Financeiro Imobiliário, inclusive quanto a forma de amortização e a possibilidade de aplicação da Tabela Price com capitalização de juros. Afirma que o acórdão recorrido teria desconsiderado a permissão legal contida na referida norma e, por conseguinte, afastado indevidamente a incidência do regime jurídico do SFI ao caso concreto.

A tese, contudo, não pode ser acolhida.

O TJSC não examinou a controvérsia sob esse enfoque, limitando-se a concluir que a construtora demandada não se enquadra entre as instituições financeiras e que o contrato celebrado com a consumidora não se submete à disciplina própria do Sistema Financeiro de Habitação ou do Sistema Financeiro Imobiliário. Nesse sentido, o acórdão foi categórico ao afirmar que

> *[...] o contrato celebrado entre a construtora e o consumidor comprador não é regido pela Lei n. 4.380/1964, que instituiu o Sistema Financeiro de Habitação, do qual não faz parte a demandada. Apesar de o dispositivo supratranscrito conter a expressão 'sem capitalização', a tese autoral é no sentido de que as parcelas do financiamento foram calculadas com juros compostos* (e-STJ, fl. 891).

Ao adotar esse entendimento, o Tribunal local não analisou, nem de forma implícita, o alcance dos arts. 2º e 5º, § 2º, da Lei nº 9.514/1997, tampouco enfrentou a tese de equiparação das incorporadoras às instituições autorizadas a operar no SFI. A matéria, portanto, carece de prequestionamento, o que atrai a incidência da Súmula 211 do Superior Tribunal de Justiça, segundo a qual é *inadmissível o recurso especial quanto à questão que, a despeito da oposição de embargos declaratórios, não foi apreciada pelo tribunal '*a quo'.

Ainda que superado o referido óbice, observa-se que a jurisprudência desta Corte Superior é firme no sentido de que a possibilidade de utilização da Tabela Price por incorporadoras e construtoras não decorre automaticamente da Lei nº 9.514/1997, devendo, em cada caso, ser demonstrada a existência de autorização expressa para capitalização de juros e a compatibilidade com o regime jurídico aplicável. Não havendo

Documento eletrônico VDA52186796 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 10/11/2025 13:36:31
Código de Controle do Documento: 22c06c0e-5ff0-4817-9e0e-e3b278a8d4fd

essa demonstração, nem autorização específica do Banco Central, a construtora não pode ser equiparada às instituições financeiras para fins de aplicação de juros compostos.

Confiram-se precedentes:

> *AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REVISIONAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL FIRMADO COM A CONSTRUTORA. INSTITUIÇÃO NÃO INTEGRANTE DO SFI . CAPITALIZAÇÃO DE JUROS. NÃO CABIMENTO. PRECEDENTES. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO . 1. Na hipótese dos autos, trata-se de contrato de compra e venda de imóvel firmado com construtora que não se insere no rol de operadores do SFI - Sistema Financeiro Imobiliário, não tendo autorização legal para efetuar a cobrança de juros capitalizados. 2. Agravo interno a que se nega provimento .*
> (AgInt no REsp 1.905.596/PR, Relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Julgamento: 13/11/2023, TERCEIRA TURMA, DJe 17/11/2023)

> *CONSUMIDOR. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CAPITALIZAÇÃO DE JUROS . SOCIEDADE EMPRESÁRIA NÃO INTEGRANTE DO SFI. INVIABILIDADE. SÚMULA 83/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO . 1. 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. Precedentes. Incidência da Súmula 83 do STJ . 2. Agravo interno desprovido.*
> (AgInt no AREsp 2.519.062/DF, Relator Ministro RAUL ARAÚJO, Julgamento: 19/8/2024, QUARTA TURMA, DJe 2/9/2024)

Assim, além da ausência de prequestionamento, a insurgência esbarra também na impossibilidade de reexame das cláusulas contratuais e das provas constantes dos autos, nos termos das Súmulas 5 e 7/STJ. Por conseguinte, o ponto não comporta conhecimento.

(5) Aplicação da Taxa Selic (art. 406 do Código Civil) sem cumulação com correção monetária, ou, subsidiariamente, fixação de juros de mora a partir do trânsito em julgado (Tema 1.002/STJ)

SPE DELTAVILLE sustenta violação do art. 406 do Código Civil, sob o argumento de que os valores devidos deveriam ser atualizados exclusivamente pela taxa Selic, sem cumulação com correção monetária, ou, subsidiariamente, que os juros de

Documento eletrônico VDA52186796 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 10/11/2025 13:36:31
Código de Controle do Documento: 22c06c0e-5ff0-4817-9e0e-e3b278a8d4fd

mora incidissem apenas a partir do trânsito em julgado, conforme entendimento firmado pelo Superior Tribunal de Justiça no Tema 1.002.

A pretensão, contudo, não merece acolhida.

O TJSC apreciou expressamente a matéria e fixou os consectários legais em conformidade com a natureza da obrigação discutida. No voto condutor, registrou-se que *no tocante aos juros de mora, a redação do art. 405 do Código Civil é clara ao prever que, nas obrigações contratuais, contam-se os juros de mora desde a citação inicial. Assim, não há razão para a reforma da sentença recorrida, razão pela qual nego provimento ao apelo* (e-STJ, fl. 892). Também determinou a incidência da correção monetária desde o desembolso, por se tratar de mera recomposição da moeda em restituição de valores pagos indevidamente.

O acórdão dos embargos de declaração, por sua vez, reafirmou que a questão referente a aplicação da Taxa Selic não havia sido arguida na apelação, motivo pelo qual se encontrava preclusa. Consta do voto: *o pleito de aplicação da Taxa Selic não poderia ser examinado naquele momento, por não ter sido deduzido em sede de apelação, sendo inviável reabrir a discussão em sede de embargos de declaração neste grau de jurisdição* (e-STJ, fl. 947).

De toda forma, não se verifica violação do art. 406 do Código Civil, uma vez que a decisão recorrida observou o regime jurídico aplicável às obrigações contratuais, fixando juros de mora desde a citação e correção monetária desde o desembolso, em consonância com a jurisprudência consolidada deste Superior Tribunal.

Quanto a invocação do Tema 1.002/STJ, o precedente não se aplica ao caso. A tese firmada pela Segunda Seção define que, em contratos de promessa de compra e venda de imóveis anteriores à Lei nº 13.786/2018, quando a resolução contratual ocorre por iniciativa do comprador, e não por culpa da construtora, os juros de mora sobre o valor a ser restituído incidem a partir do trânsito em julgado da decisão. No presente caso, entretanto, não houve rescisão contratual por culpa do comprador, mas mera revisão de cláusulas contratuais, com determinação de devolução de valores cobrados a maior.

A obrigação de restituir, portanto, decorre de relação contratual ainda vigente e de cobrança indevida, razão pela qual se aplica a regra geral do art. 405 do Código Civil, que fixa a fluência dos juros moratórios desde a citação.

Dessa forma, não se verifica qualquer afronta ao art. 406 do Código Civil, nem incorreta aplicação dos consectários legais.

O acórdão recorrido encontra-se em conformidade com a orientação consolidada do STJ, razão pela qual o ponto não merece acolhimento.

Documento eletrônico VDA52186796 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 10/11/2025 13:36:31
Código de Controle do Documento: 22c06c0e-5ff0-4817-9e0e-e3b278a8d4fd

(6) Dissídio jurisprudencial

Por fim, no dissídio jurisprudencial, SPE DELTAVILLE afirma divergência quanto (i) a necessidade de complementação da prova pericial e (ii) a legalidade da Tabela Price quando ausente anatocismo, invocando paradigmas do TJSP e o REsp 1.124.552/RS (Tema 572).

A insurgência, porém, não supera o juízo de admissibilidade.

O art. 1.029, § 1º, do CPC e o art. 255 do RISTJ exigem cotejo analítico, com a transcrição dos trechos divergentes, a demonstração da similitude fática e jurídica e a indicação precisa das circunstâncias que identifiquem a oposição entre os julgados. No especial, a parte limitou-se a coligir precedentes em abstrato e a mencionar o Tema 572/STJ, sem realizar a necessária comparação ponto a ponto nem evidenciar identidade fática com o caso concreto, o que atrai a incidência da Súmula 284/STF por deficiência de fundamentação específica para a alínea *c*.

De todo modo, ainda que superado o vício formal, inexiste similitude fática entre o paradigma indicado e a espécie. O aresto recorrido parte de premissa oposta: aqui houve perícia contábil judicial considerada suficiente pelo TJSC, que rejeitou o cerceamento de defesa e registrou expressamente que não foram formulados quesitos complementares e que o pedido veiculado limitou-se ao refazimento dos cálculos, reputado desnecessário diante da clareza do laudo. Já o paradigma apontado pela recorrente – segundo a própria descrição – cuida de anulação do feito pela ausência de perícia, quadro fático diverso do presente, no qual a prova técnica foi realizada e reputada suficiente.

Nessas condições, o dissídio não foi demonstrado nos moldes legais (art. 1.029, § 1º, do CPC e art. 255 do RISTJ), por ausência de cotejo analítico e de similitude fático-jurídica, incidindo, além da Súmula 284/STF, também a Súmula 83/STJ, pois o acórdão recorrido se encontra conforme a orientação desta Corte sobre o Tema n. 572.

Nessas condições, **CONHEÇO** do agravo para **CONHECER EM PARTE** do recurso especial e, nessa extensão, **NEGAR-LHE PROVIMENTO**.

MAJORO em 5% o valor dos honorários advocatícios anteriormente fixados em favor de HAYNA, limitados a 20%, nos termos do art. 85, § 11, do CPC.

É o voto.

Por oportuno, previno que a interposição de recurso contra esta decisão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar condenação nos termos do art. 1.026, § 2º, do CPC.

Documento eletrônico VDA52186796 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 10/11/2025 13:36:31
Código de Controle do Documento: 22c06c0e-5ff0-4817-9e0e-e3b278a8d4fd

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AREsp 2.960.176 / SC

Número Registro: 2025/0212625-8 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
03012628120198240007 3012628120198240007

Sessão Virtual de 11/11/2025 a 17/11/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. MARIA IRANEIDE OLINDA SANTORO FACCHINI

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: SPE - DELTAVILLE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS	: MARCO TULIO MACHADO - PR025299
	WAGNER BUTURE CARNEIRO - PR058269
AGRAVADO	: HAYNA NUNES DE SOUZA
ADVOGADOS	: LUIZ ADALBERTO VILLA REAL - SC002499A
	GUSTAVO DOMINGUES VIEIRA - SC016281
	THIAGO DA LUZ RUIZ - SC041108

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROMESSA DE COMPRA E VENDA

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 11/11/2025 a 17/11/2025, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Documento eletrônico VDA52419523 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 18/11/2025 00:54:54
Código de Controle do Documento: fd30ecf6-3ba6-4b00-b76f-0ae388897dc0

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

Brasília, 17 de novembro de 2025

Documento eletrônico VDA52419523 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 18/11/2025 00:54:54
Código de Controle do Documento: fd30ecf6-3ba6-4b00-b76f-0ae388897dc0