SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2228462 - MT (2025/0306272-2)

RELATOR	:	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
RECORRENTE	:	GENTILIN E BIAZON LTDA
ADVOGADOS	:	ALFREDO JOSE DE OLIVEIRA GONZAGA - MT007166
		LUIZ GUSTAVO DERZE VILLALBA CARNEIRO - MT017563O
RECORRIDO	:	GERSON MARTINS LOURENCO JUNIOR
ADVOGADO	:	GUSTAVO SOARES BONIFACIO - MT016001B

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL E DIREITO DO CONSUMIDOR. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE REVISÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CERCEAMENTO DE DEFESA. REEXAME DE FATOS E INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. *PACTA SUNT SERVANDA*. RELATIVIZAÇÃO. POSSIBILIDADE. CAPITALIZAÇÃO DE JUROS. VEDAÇÃO. RECURSO PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESSA EXTENSÃO, DESPROVIDO.

1. O juiz é o destinatário final das provas e pode indeferir diligências inúteis ou protelatórias, conforme o art. 370 do CPC.

2. No caso, o Tribunal estadual concluiu que as provas constantes nos autos eram suficientes para o julgamento da lide, afastando o cerceamento de defesa. Eventual modificação dessa conclusão demandaria, necessariamente, o reexame de fatos e provas e a interpretação de cláusulas contratuais, procedimentos vedados em recurso especial, nos termos das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

3. A jurisprudência do STJ é pacífica no sentido de admitir a flexibilização do princípio do *pacta sunt servanda* para viabilizar a revisão de cláusulas contratuais consideradas abusivas a luz do Código de Defesa do Consumidor. Precedentes.

Documento eletrônico VDA52441514 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 18/11/2025 18:06:07
Publicação no DJEN/CNJ de 24/11/2025. Código de Controle do Documento: 40cf6c8b-a13a-4267-b613-47f8dbf7e3f6

4. De acordo com a jurisprudência consolidada do STJ, é ilegal a cobrança de juros capitalizados em contrato de compra e venda de imóvel firmado com instituição não integrante do Sistema Financeiro Imobiliário. Precedentes.

5. 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, 18 de novembro de 2025.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator

Documento eletrônico VDA52441514 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 18/11/2025 18:06:07
Publicação no DJEN/CNJ de 24/11/2025. Código de Controle do Documento: 40cf6c8b-a13a-4267-b613-47f8dbf7e3f6

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2228462 - MT (2025/0306272-2)

RELATOR	:	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
RECORRENTE	:	GENTILIN E BIAZON LTDA
ADVOGADOS	:	ALFREDO JOSE DE OLIVEIRA GONZAGA - MT007166
		LUIZ GUSTAVO DERZE VILLALBA CARNEIRO - MT017563O
RECORRIDO	:	GERSON MARTINS LOURENCO JUNIOR
ADVOGADO	:	GUSTAVO SOARES BONIFACIO - MT016001B

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL E DIREITO DO CONSUMIDOR. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE REVISÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CERCEAMENTO DE DEFESA. REEXAME DE FATOS E INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. *PACTA SUNT SERVANDA*. RELATIVIZAÇÃO. POSSIBILIDADE. CAPITALIZAÇÃO DE JUROS. VEDAÇÃO. RECURSO PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESSA EXTENSÃO, DESPROVIDO.

1. O juiz é o destinatário final das provas e pode indeferir diligências inúteis ou protelatórias, conforme o art. 370 do CPC.

2. No caso, o Tribunal estadual concluiu que as provas constantes nos autos eram suficientes para o julgamento da lide, afastando o cerceamento de defesa. Eventual modificação dessa conclusão demandaria, necessariamente, o reexame de fatos e provas e a interpretação de cláusulas contratuais, procedimentos vedados em recurso especial, nos termos das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

3. A jurisprudência do STJ é pacífica no sentido de admitir a flexibilização do princípio do *pacta sunt servanda* para viabilizar a revisão de cláusulas contratuais consideradas abusivas a luz do Código de Defesa do Consumidor. Precedentes.

4. De acordo com a jurisprudência consolidada do STJ, é ilegal a cobrança de juros capitalizados em contrato de compra e venda de imóvel firmado com instituição não integrante do Sistema Financeiro Imobiliário. Precedentes.

Documento eletrônico VDA52186900 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 13:37:18
Código de Controle do Documento: 7bf0078d-484c-4ff9-b000-cdc6d735aaf4

5. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, desprovido.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por GENTILIN E BIAZON LTDA (GENTILIN), com fundamento no art. 105, III, alíneas *a* e *c*, da CF, contra acórdão proferido pelo TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MATO GROSSO, assim ementado:

> *APELAÇÕES CÍVEIS - AÇÃO REVISIONAL DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS COM PEDIDO DE RESTITUIÇÃO EM DOBRO DO INDÉBITO - CERCEAMENTO DE DEFESA NÃO CONFIGURADO – PRELIMINAR REJEITADA – IMPUGNAÇÃO A JUSTIÇA GRATUITA – AUSÊNCIA DE PROVA – MULTA POR NÃO COMPARECIMENTO A AUDIÊNCIA – NÃO CABIMENTO – COMPARECIMENTO DO ADVOGADO COM PODERES - CAPITALIZAÇÃO DE JUROS – CONFIGURAÇÃO – EXCLUSÃO – APLICAÇÃO DA TABELA PRICE – NULIDADE DE CLÁUSULA – EFEITO "EX TUNC" – RETORNO AO MOMENTO DA CONTRATAÇÃO – TAXA DE TRANSFERÊNCIA DE CESSÃO DE DIREITOS - ABUSIVIDADE - DESVANTAGEM EXAGERADA – SENTENÇA MANTIDA – RECURSOS DESPROVIDOS.*
> *Não sendo útil ou necessária a realização de prévia perícia técnica para o julgamento da ação, cujo âmago resume-se à definição da legalidade (ou não) das cláusulas e práticas contratuais discutidas nos autos, não há falar em cerceamento de defesa.*
> *Constatada a capitalização mensal de juros, sendo esta vedada no contrato de compra e venda de imóvel e não havendo pactuação quanto a capitalização de juros, deve ser declarada sua abusividade e nulidade.*
> *A utilização da Tabela Price não é sinônimo de capitalização de juros. O caso envolve a aplicação do artigo 51 do CDC, que diz expressamente que as cláusulas abusivas são "nulas de pleno direito". Portanto, a sentença proferida na revisional declara a existência do abuso e gera efeitos "ex tunc", ou seja, desde a realização do ato viciado.*
> *É desproporcional e abusiva a cláusula que prevê o pagamento de taxa de transferência em percentual sobre o valor do contrato, pois, onera demasiadamente o consumido* (e-STJ, fl. 359).

Nas razões do presente recurso, GENTILIN alegou a violação dos arts. 373, II, do CPC, 421, parágrafo único, 422 e 425 do CC, além da existência de dissídio jurisprudencial, ao sustentar que **(1)** houve cerceamento de defesa, em razão do

Documento eletrônico VDA52186900 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 13:37:18
Código de Controle do Documento: 7bf0078d-484c-4ff9-b000-cdc6d735aaf4

indeferimento da produção probatória; **(2)** o contrato firmado entre as partes estipulou o preço e a forma de pagamento de maneira clara, não havendo abusividade ou ilegalidade que justifique a flexibilização do *pacta sunt servand*a.

Não foram apresentadas contrarrazões.

É o relatório.

VOTO

O recurso não merece prosperar.

(1) Do cerceamento de defesa

Nos termos da jurisprudência desta Corte, o Juiz é o destinatário final das provas, a quem cabe avaliar sua efetiva conveniência e necessidade, advindo daí a possibilidade de indeferimento das diligências inúteis ou meramente protelatórias, em consonância com o disposto na parte final do art. 370 do CPC.

No caso concreto, o Tribunal estadual afastou o alegado cerceamento de defesa por entender que as provas constantes nos autos são suficientes para o julgamento da lide ao afirmar que (i) a capitalização de juros, no contrato *sub judice*, é vista a "olho nu", pela simples evolução das parcelas, *eis que, a cada ano, sucessivamente, a taxa de juros incide sobre o capital inicial, acrescido dos juros já acumulados até o período imediatamente precedente, ou seja, objetivamente, tem-se a incidência de juros sobre juros que foram transformados em capital* (e-STJ, fl. 327); e, (ii) são prescindíveis quaisquer outros elementos probatórios para além da farta e elucidativa prova documental (e-STJ, fl. 328).

Modificar tal entendimento exigiria nova análise do conjunto probatório dos autos, além da interpretação do contrato firmado entre as partes, medidas inviáveis nesta esfera recursal.

Nesse sentido, confira-se a jurisprudência desta Corte:

> *PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO EM AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CERCEAMENTO DE DEFESA. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. REEXAME DE FATOS E PROVAS. SÚMULA 7/STJ. RAZÕES RECURSAIS DEFICIENTES. SÚMULA 284/STF. PENSIONAMENTO MENSAL. VALOR CERTO. PARCELAS VENCIDAS E VINCENDAS. CORREÇÃO MONETÁRIA DESDE O EVENTO DANOSO. JUROS DE MORA A PARTIR DO VENCIMENTO DE CADA PRESTAÇÃO.*

Documento eletrônico VDA52186900 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 13:37:18
Código de Controle do Documento: 7bf0078d-484c-4ff9-b000-cdc6d735aaf4

*1. **Não é possível a análise pretendida no recurso especial referente à alegação de cerceamento de defesa, porquanto encontra óbice na Súmula 7 do STJ.***
*2. **O acórdão se coaduna com a jurisprudência desta Corte Superior, segundo a qual "pertence ao julgador a decisão acerca da conveniência e oportunidade sobre a necessidade de produção de determinado meio de prova, inexistindo cerceamento de defesa quando, por meio de decisão fundamentada, indefere-se pedido de dilação da instrução probatória"** (AgInt no AREsp n. 2.349.413/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 18/9/2023, DJe de 22/9/2023).*
3. A revisão das conclusões acerca da desnecessidade da prova requerida pela recorrente esbarra na Súmula 7/STJ.
[...]
Agravo interno provido em parte.
(AgInt no AREsp n. 2.492.171/GO, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 25/8/2025, DJEN de 28/8/2025)

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. INDEFERIMENTO DE PROVA PERICIAL. CERCEAMENTO DE DEFESA. INOCORRÊNCIA. PRINCÍPIO DO LIVRE CONVENCIMENTO MOTIVADO. SÚMULA 7 DO STJ. RECURSO DESPROVIDO. I. CASO EM EXAME
[...]
*3. **O juiz tem a prerrogativa de decidir sobre a necessidade da produção de provas, conforme o princípio do livre convencimento motivado, podendo indeferir aquelas que considerar prescindíveis ou protelatórias, nos termos do art. 370 do CPC.***
4. O Tribunal de origem concluiu que a prova pericial requerida não era essencial para a solução da controvérsia, pois as alegações poderiam ser comprovadas por meio documental já presente nos autos.
5. A revisão dessa conclusão demandaria o reexame do acervo fático-probatório, procedimento vedado em recurso especial, conforme disposto na Súmula 7 do STJ.
V. DISPOSITIVO
6. Recurso desprovido.
(AgInt no AREsp n. 2.702.572/MG, relatora Ministra Daniela Teixeira, Terceira Turma, julgado em 28/4/2025, DJEN de 5/5/2025)

Direito civil. Agravo interno. Responsabilidade solidária em acidente de trânsito. Recurso desprovido.
[...]
*6. **A modificação do julgado para reconhecer o alegado cerceamento de defesa demandaria reexame de questões fáticas e provas, o que encontra óbice na Súmula n. 7 do STJ.***
IV. Dispositivo e tese

Documento eletrônico VDA52186900 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 13:37:18
Código de Controle do Documento: 7bf0078d-484c-4ff9-b000-cdc6d735aaf4

> *7. Agravo interno desprovido.*
> (AgInt no AREsp n. 2.890.951/SC, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 1/9/2025, DJEN de 4/9/2025)

Assim, o recurso não merece que dele se conheça quanto ao ponto.

(2) Da relativização do *pacta sunt servanda* e da vedação da capitalização de juros

Quanto ao mérito, GENTILIN defende a necessidade de preservação das cláusulas tais como pactuadas entre as partes, em consonância com o princípio do *pacta sunt servand*a. Afirma que o instrumento contratual estipulou o preço e a forma de pagamento de maneira clara, não havendo abusividade ou ilegalidade.

Sobre o tema, o Tribunal estadual consignou que, em virtude da existência de cláusulas abusivas no contrato firmado, é possível a sua revisão, a fim de assegurar o equilíbrio da relação contratual, especialmente em favor do consumidor. Ainda, assinalou que é vedada a capitalização de juros na avença firmada, na medida em que a recorrente não se trata de instituição financeira (e-STJ, fls. 331/340).

Ao assim decidir, o TJMT alinhou-se à jurisprudência desta Corte, que é firme no sentido de admitir a flexibilização do princípio do *pacta sunt servanda* para viabilizar a revisão de cláusulas contratuais consideradas abusivas a luz do Código de Defesa do Consumidor.

Nessa linha, confiram-se os seguintes julgados:

> *CIVIL. PROCESSO CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. CONTRATO BANCÁRIO. NULIDADE DA DECISÃO. PREJUÍZO NÃO DEMONSTRADO. PRINCÍPIO DA INSTRUMENTALIDADE DAS FORMAS. MALTRATO AO ART. 6º DA LEI DE INTRODUÇÃO ÀS NORMAS DO DIREITO BRASILEIRO - LINDB. ATO JURÍDICO PERFEITO. MATÉRIA DE ÍNDOLE CONSTITUCIONAL. PRECEDENTES. ALEGAÇÃO DE VIOLAÇÃO DA RESOLUÇÃO DO BACEN. IMPOSSIBILIDADE. LEIS NºS 8.088/94 E 4.595/64 E DECRETO-LEI Nº 857/69. AUSÊNCIA DE PARTICULARIZAÇÃO DO DISPOSITIVO LEGAL A INVIABILIZAR O CONHECIMENTO DO RECURSO ESPECIAL. SÚMULA Nº 284 DO STF. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA Nº 211 DO STJ. PRINCÍPIO DO PACTA SUNT SERVANDA. MITIGAÇÃO. PRECEDENTES. ARBITRAMENTO DA SUCUMBÊNCIA. ART. 20, § 4º, CPC. PLEITO PELA REVISÃO DO VALOR DOS HONORÁRIOS FIXADOS. IMPOSSIBILIDADE. QUANTUM RAZOÁVEL. INCIDÊNCIA DA SÚMULA Nº 83 DO STJ. PRECEDENTES. DIVERGÊNCIA. NÃO COMPROVAÇÃO.*
> *[...]*

Documento eletrônico VDA52186900 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 13:37:18
Código de Controle do Documento: 7bf0078d-484c-4ff9-b000-cdc6d735aaf4

> *6.* ***O princípio do pacta sunt servanda não constitui óbice à revisão contratual, mormente ante os princípios da boa-fé objetiva, da função social que os embala e do dirigismo que os norteia.*** *Precedentes.*
> *[...]*
> *9. Agravo regimental não provido.*
> (AgRg no REsp n. 1.363.814/PR, de minha relatoria, Terceira Turma, julgado em 17/12/2015, DJe de 3/2/2016)

> *AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E CONSUMIDOR. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO ORDINÁRIA REVISIONAL DE CONTRATO DE CARTÃO DE CRÉDITO. PRINCÍPIO DO PACTA SUNT SERVANDA. MITIGAÇÃO. SÚMULA 83/STJ. JUROS REMUNERATÓRIOS. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO DA PROVA PERICIAL. CONCORDÂNCIA TÁCITA. FUNDAMENTO NÃO IMPUGNADO. SÚMULA 283/STF. AGRAVO DESPROVIDO.*
> *1.* ***A jurisprudência do STJ é pacífica no sentido de que, sendo aplicável o Código de Defesa do Consumidor, é permitida a revisão das cláusulas contratuais pactuadas, em razão da mitigação do princípio do pacta sunt servanda, mormente ante os princípios da boa-fé objetiva, função social dos contratos e dirigismo contratual.***
> *[...]*
> *4. Agravo interno a que se nega provimento.*
> (AgInt no AREsp n. 2.594.474/RN, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 2/12/2024, DJEN de 9/12/2024)

> *AGRAVO REGIMENTAL. RECURSO ESPECIAL. REVISÃO. CLÁUSULAS CONTRATUAIS. APLICAÇÃO DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. TR. AUSÊNCIA DE PACTUAÇÃO. VEDAÇÃO DE SUA UTILIZAÇÃO. COMISSÃO DE PERMANÊNCIA. IMPOSSIBILIDADE DE CUMULAÇÃO COM CORREÇÃO MONETÁRIA, JUROS REMUNERATÓRIOS, MORATÓRIOS E MULTA CONTRATUAL. SÚMULAS 30 E 294/STJ.*
> *1.* ***A jurisprudência desta Corte é firme no sentido de admitir a revisão ampla dos contratos e a conseqüente modificação das cláusulas abusivas, à luz do Código de Defesa do Consumidor.***
> *[...]*
> *4. Agravo regimental não provido.*
> (AgRg no REsp n. 763.245/RS, relator Ministro Fernando Gonçalves, Quarta Turma, julgado em 15/9/2005, DJ de 3/10/2005)

Outrossim, este Sodalício tem entendimento consolidado no sentido de que é ilegal a cobrança de juros capitalizados em contrato de compra e venda de imóvel firmado com instituição não integrante do Sistema Financeiro Imobiliário, como ocorre no caso dos autos.

Vejam-se os precedentes:

Documento eletrônico VDA52186900 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 13:37:18
Código de Controle do Documento: 7bf0078d-484c-4ff9-b000-cdc6d735aaf4

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CAPITALIZAÇÃO DE JUROS. COBRANÇA. SOCIEDADE EMPRESÁRIA NÃO INTEGRANTE DO SISTEMA FINANCEIRO IMOBILIÁRIO. IMPOSSIBILIDADE. DECISÃO MANTIDA.

I. Caso em exame

1. Agravo interno interposto contra decisão monocrática que negou provimento a recurso.

II. Razões de decidir

2. ***"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"*** *(AgInt no AREsp n. 2.519.062/DF, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 19/8/2024, DJe de 2/9/2024.)*

III. Dispositivo 3. Agravo interno desprovido.

(AgInt nos EDcl no REsp n. 2.060.160/RN, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 17/3/2025, DJEN de 25/3/2025)

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 n. 2.519.062/DF, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 19/8/2024, DJe de 2/9/2024)

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 n. 1.905.596/PR, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 13/11/2023, DJe de 17/11/2023)

Documento eletrônico VDA52186900 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 13:37:18
Código de Controle do Documento: 7bf0078d-484c-4ff9-b000-cdc6d735aaf4

> *PROCESSO CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REVISIONAL DE COMPRA E VENDA. DISCUSSÃO ACERCA DA POSSIBILIDADE DE CAPITALIZAÇÃO DE JUROS EM PERIODICIDADE MENSAL OU ANUAL. CONTRATO FIRMADO COM A CONSTRUTORA/INCORPORADORA. ENTIDADE QUE NÃO INTEGRA O SISTEMA FINANCEIRO NACIONAL. REEXAME DO CONTRATO E DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS NºS 5 E 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.*
>
> *1.* ***A Construtora Ré não é instituição financeira, não integrando, dessa forma, o Sistema Financeiro Nacional. Desse modo, incidente a Lei da Usura, em especial seu art. 1º, que estabelece o patamar de 12% ao ano, ou seja, o dobro da taxa legal prevista no Código Civil de 1916, no limite de 6% ao ano.***
>
> *2. O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem interpretação de cláusula contratual ou revolvimento do contexto fático-probatório d os autos, a teor do que dispõem as Súmulas nºs 5 e 7 do STJ.*
>
> *3. Agravo interno não provido.*
>
> (AgInt no AREsp n. 1.913.941/GO, de minha relatoria, Terceira Turma, julgado em 5/9/2022, DJe de 8/9/2022)

Assim, porque os fundamentos adotados pelo acórdão recorrido estão em consonância com o entendimento firmado nesta Corte, deve ser ele mantido, com a rejeição da irresignação recursal.

Nessas condições, **CONHEÇO EM PARTE** do recurso especial e, nessa extensão, **NEGO-LHE PROVIMENTO**.

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

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

É como voto.

Documento eletrônico VDA52186900 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 13:37:18
Código de Controle do Documento: 7bf0078d-484c-4ff9-b000-cdc6d735aaf4

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

REsp 2.228.462 / MT

Número Registro: 2025/0306272-2 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10013405920198110051

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

RECORRENTE	:	GENTILIN E BIAZON LTDA
ADVOGADOS	:	ALFREDO JOSE DE OLIVEIRA GONZAGA - MT007166
		LUIZ GUSTAVO DERZE VILLALBA CARNEIRO - MT017563O
RECORRIDO	:	GERSON MARTINS LOURENCO JUNIOR
ADVOGADO	:	GUSTAVO SOARES BONIFACIO - MT016001B

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - 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 VDA52419245 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 00:52:51
Código de Controle do Documento: 1a030c67-b0a5-4d90-b10c-af25da4372c0

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 VDA52419245 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 00:52:51
Código de Controle do Documento: 1a030c67-b0a5-4d90-b10c-af25da4372c0