AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3026142 - MG(2025/0316297-0)

RELATOR	:	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE	:	BERENICE CONCEICAO DO CARMO MAIA
ADVOGADA	:	LILIAN MORAIS SOARES - MG137833
AGRAVADO	:	GRAN ROYALLE IGARAPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A
ADVOGADO	:	LUCAS GARCIA CADAMURO - SP333473

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CONSUMIDOR. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE REVISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. INCORPORADORA NÃO INTEGRANTE DO SISTEMA FINANCEIRO IMOBILIÁRIO. CAPITALIZAÇÃO MENSAL DE JUROS. IMPOSSIBILIDADE. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

1. A relação contratual de compra e venda de imóvel com pacto de alienação fiduciária, firmada diretamente com a incorporadora não integrante do Sistema Financeiro Imobiliário, atrai a incidência do Código de Defesa do Consumidor, sendo indevida a capitalização mensal de juros remuneratórios, por ausência de autorização legal específica para operadores do SFI.

2. A jurisprudência desta Corte é firme no sentido de que, em contratos de compra e venda de imóvel celebrados com sociedade empresária não integrante do Sistema Financeiro Imobiliário, é inviável a cobrança de juros capitalizados, aplicando-se o óbice da Súmula 83/STJ.

3. Agravo conhecido para dar provimento ao recurso especial.

ACÓRDÃO

Documento eletrônico VDA54672245 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 04/03/2026 13:33:20
Publicação no DJEN/CNJ de 06/03/2026. Código de Controle do Documento: ec72ff4a-8f48-4918-98e3-79abc7c3a330

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 24/02/2026 a 02/03/2026, por unanimidade, conhecer do recurso e lhe dar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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, 04 de março de 2026.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator

Documento eletrônico VDA54672245 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 04/03/2026 13:33:20
Publicação no DJEN/CNJ de 06/03/2026. Código de Controle do Documento: ec72ff4a-8f48-4918-98e3-79abc7c3a330

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3026142 - MG(2025/0316297-0)

RELATOR	:	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE	:	BERENICE CONCEICAO DO CARMO MAIA
ADVOGADA	:	LILIAN MORAIS SOARES - MG137833
AGRAVADO	:	GRAN ROYALLE IGARAPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A
ADVOGADO	:	LUCAS GARCIA CADAMURO - SP333473

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CONSUMIDOR. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE REVISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. INCORPORADORA NÃO INTEGRANTE DO SISTEMA FINANCEIRO IMOBILIÁRIO. CAPITALIZAÇÃO MENSAL DE JUROS. IMPOSSIBILIDADE. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

1. A relação contratual de compra e venda de imóvel com pacto de alienação fiduciária, firmada diretamente com a incorporadora não integrante do Sistema Financeiro Imobiliário, atrai a incidência do Código de Defesa do Consumidor, sendo indevida a capitalização mensal de juros remuneratórios, por ausência de autorização legal específica para operadores do SFI.

2. A jurisprudência desta Corte é firme no sentido de que, em contratos de compra e venda de imóvel celebrados com sociedade empresária não integrante do Sistema Financeiro Imobiliário, é inviável a cobrança de juros capitalizados, aplicando-se o óbice da Súmula 83/STJ.

3. Agravo conhecido para dar provimento ao recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por BERENICE CONCEIÇÃO DO CARMO MAIA (BERENICE) contra acórdão do Tribunal de Justiça de Minas Gerais, assim ementado:

Documento eletrônico VDA54229561 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 23/02/2026 10:03:35
Código de Controle do Documento: 19d7d914-bc06-46f7-aeda-b9abe05514be

> *APELAÇÃO CÍVEL – REVISIONAL DE CONTRATO - CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR – APLICABILIDADE - JUROS REMUNERATÓRIOS – CAPITALIZAÇÃO - SENTENÇA REFORMADA. - Aplica-se o Código de Defesa do Consumidor ao contrato bancário, pois este abrange as atividades de natureza bancária, financeira e de crédito, nos termos do art. 3º, § 2º do referido diploma legal. - É permitida a capitalização mensal de juros nos contratos celebrados com instituições financeiras após a edição da MP n.º 1.963-17/2000, desde que avençada. APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0000.21.026649-0/002 - COMARCA DE IGARAPÉ - APELANTE(S): GRAN ROYALLE IGARAPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A - APELADO(A)(S): BERENICE CONCEICAO DO CARMO MAIA. Vistos etc., acorda, em Turma, a 16ª Câmara Cível Especializada do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, em DAR PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO.*

Os embargos de declaração de BERENICE foram rejeitados.

Nas razões do apelo nobre interposto com fundamento na alínea *a* do inciso III do art. 105 da Constituição Federal, BERENICE apontou **(1)** violação dos arts. 5º, inciso III, e 2º da Lei nº 9.514/1997 e do art. 4º do Decreto nº 22.626/1933, sustentando que a capitalização mensal de juros é restrita às entidades integrantes do Sistema Financeiro Nacional e que, fora do Sistema Financeiro Imobiliário, contratos firmados com construtoras/incorporadoras somente admitem capitalização anual, quando expressamente pactuada; **(2)** desacerto do acórdão ao aplicar premissas próprias de "contrato bancário" a relação contratual de compra e venda com alienação fiduciária e parcelamento direto pela construtora; **(3)** afronta à tese fixada em Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas do Tribunal estadual, que admite capitalização anual fora do SFI, desde que ajustada entre os contratantes.

Houve apresentação de contrarrazões por Gran Royalle Igarapé Empreendimentos Imobiliários S.A. (GRAN ROYALLE), defendendo a incidência da Lei nº 9.514/1997 e do art. 35-A da Lei nº 4.591/1964 para validar a capitalização nos contratos de comercialização de imóveis com pagamento parcelado e a inaplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor ao ponto controvertido, com pedido de majoração de honorários em caso de improvimento.

O apelo nobre foi inadmitido, com fundamento nas Súmulas 283 e 284/STF, por subsistência de fundamento inatacado e razões dissociadas, nos termos do art. 1.030, V, do CPC.

Documento eletrônico VDA54229561 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 23/02/2026 10:03:35
Código de Controle do Documento: 19d7d914-bc06-46f7-aeda-b9abe05514be

Contra essa decisão BERENICE interpôs agravo em recurso especial sustentando o adequado enfrentamento dos fundamentos do acórdão e a necessidade de processamento do especial.

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, ao qual deve ser dado provimento.

No caso, o litígio resulta de contrato particular de compra e venda de imóvel com cláusula de alienação fiduciária, para aquisição do lote 03, quadra 02, no empreendimento Gran Royalle Igarapé, pelo preço de R$ 108.181,72 (cento e oito mil, cento e oitenta e um reais e setenta e dois centavos). Em primeiro grau, foi reconhecida a nulidade da cláusula de capitalização mensal de juros, com adoção do sistema de amortização linear e devolução simples de valores cobrados a maior. Em apelação, a 16ª Câmara Cível reformou a sentença para validar a capitalização mensal de juros, com base em entendimento aplicável a “contratos bancários”, e inverteu a sucumbência (e-STJ, fls. 555-562).

O objetivo recursal é afastar a capitalização mensal de juros em contrato firmado com construtora não integrante do SFI/SFN, restabelecendo a sentença que vedou a capitalização mensal e reconheceu a revisão do pacto (e-STJ, fls. 654-668).

Inicialmente, registra-se que o acórdão proferido pelo TJMG partiu de premissa equivocada ao entender que o contrato celebrado entre as partes possui natureza bancária e que a apelante/recorrida se trata de instituição financeira, haja vista que a GRAN ROYALLE não é instituição financeira e nem mesmo integra o Sistema Financeiro Nacional.

Além disso, ao contrário do afirmado no acórdão que rejeitou os aclaratórios de BERENICE (e-STJ, fls. 638-645), a cessão do contrato celebrado entre a recorrente e a GRAN ROYALLE em favor de instituição financeira não desvirtua a natureza jurídica do contrato inicial, sobretudo quando a suposta cessão não contou com a anuência de BERENICE. Assim, é indevida a aplicação de normas relativas a instituições financeiras a contrato de compra e venda de imóvel firmado com incorporadora de imóveis, pois se trata de avença sujeita a regras próprias.

Documento eletrônico VDA54229561 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 23/02/2026 10:03:35
Código de Controle do Documento: 19d7d914-bc06-46f7-aeda-b9abe05514be

Dito isso, o acórdão recorrido, de fato, está em dissonância com a jurisprudência deste sodalício, que possui firme o entendimento de que a autorização para capitalização prevista na Lei 9.514/97 se aplica apenas às entidades autorizadas a operar no SFI, conforme art. 2º da referida lei.

Em caso análogo ao presente, também envolvendo a GRAN ROYALLE e de minha relatoria:

> *PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REVISIONAL DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. INCORPORADORA NÃO INTEGRANTE DO SISTEMA FINANCEIRO IMOBILIÁRIO. CAPITALIZAÇÃO MENSAL DE JUROS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 83/STJ. JUROS MORATÓRIOS. ART. 406 DO CÓDIGO CIVIL. TAXA SELIC COMO TAXA LEGAL. VEDADA A CUMULAÇÃO COM ÍNDICE DE CORREÇÃO MONETÁRIA. TEMA 1.368/STJ. ADEQUAÇÃO DOS CRITÉRIOS DE ATUALIZAÇÃO. PROVIMENTO PARCIAL.*
>
> *1. A relação contratual de compra e venda de imóvel com pacto de alienação fiduciária, firmada diretamente com a incorporadora não integrante do Sistema Financeiro Imobiliário, atrai a incidência do Código de Defesa do Consumidor, sendo indevida a capitalização mensal de juros remuneratórios, por ausência de autorização legal específica para operadores do SFI.*
>
> *2. A jurisprudência desta Corte é firme no sentido de que, em contratos de compra e venda de imóvel celebrados com sociedade empresária não integrante do Sistema Financeiro Imobiliário, é inviável a cobrança de juros capitalizados, aplicando-se o óbice da Súmula 83/STJ.*
>
> *3. Embargos de declaração na origem integraram o julgado para fixar a correção monetária pela tabela da Corregedoria-Geral de Justiça (CGJ) desde cada desembolso e juros moratórios de 1% ao mês desde a citação até a entrada em vigor da Lei nº 14.905/2024, passando, então, a incidir IPCA (correção) e SELIC (juros), observada a regra do § 1º do art. 406 do Código Civil.*
>
> *4. O art. 406 do Código Civil, na redação vigente, dispõe: § 1º A taxa legal corresponderá à taxa referencial do Sistema Especial de Liquidação e de Custódia (Selic), deduzido o índice de atualização monetária de que trata o parágrafo único do art. 389 deste Código. (e-STJ, fls. 230-235). Interpretação uniformizada pela Corte Especial no Tema 1.368/STJ: O art. 406 do Código Civil de 2002, antes da entrada em vigor da Lei nº 14.905/2024, deve ser interpretado no*

Documento eletrônico VDA54229561 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 23/02/2026 10:03:35
Código de Controle do Documento: 19d7d914-bc06-46f7-aeda-b9abe05514be

sentido de que é a SELIC a taxa de juros de mora aplicável às dívidas de natureza civil, por ser esta a taxa em vigor para a atualização monetária e a mora no pagamento de impostos devidos à Fazenda Nacional.

5. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, parcialmente provido para determinar a aplicação da Taxa SELIC como taxa legal de juros moratórios também antes da vigência da Lei nº 14.905/2024, vedada a cumulação com índice de correção monetária, observados os termos iniciais estabelecidos no acórdão recorrido e a regra do § 1º do art. 406 do Código Civil.

(REsp n. 2.214.652/MG, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 24/11/2025, DJEN de 27/11/2025)

Ainda:

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)

E da Quarta Turma desta Corte:

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.

Documento eletrônico VDA54229561 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 23/02/2026 10:03:35
Código de Controle do Documento: 19d7d914-bc06-46f7-aeda-b9abe05514be

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)

Dessarte, com razão a recorrente BERENICE, pois não há se falar em aplicação mensal de juros no caso vertente.

Nessas condições, **CONHEÇO** do recurso especial e **DOU-LHE PROVIMENTO** para reformar o acórdão proferido em segundo grau, declarar a nulidade da capitalização mensal de juros remuneratórios no contrato firmado entre as partes, restaurando-se as demais determinações previstas na sentença proferida em primeira instância.

MAJORO em 5% o valor dos honorários advocatícios anteriormente fixados em favor de BERENICE, 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 o voto.

Documento eletrônico VDA54229561 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 23/02/2026 10:03:35
Código de Controle do Documento: 19d7d914-bc06-46f7-aeda-b9abe05514be

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AREsp 3.026.142 / MG

Número Registro: 2025/0316297-0 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
00444284420168130301 01495759320158130301 10000210266490005 14957593201581303014 44428442016813030 15002722252018813030 1

Sessão Virtual de 24/02/2026 a 02/03/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	:	BERENICE CONCEICAO DO CARMO MAIA
ADVOGADA	:	LILIAN MORAIS SOARES - MG137833
AGRAVADO	:	GRAN ROYALLE IGARAPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A
ADVOGADO	:	LUCAS GARCIA CADAMURO - SP333473
ASSUNTO	:	DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - COMPRA E VENDA

TERMO

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

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.

Documento eletrônico VDA54619538 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 03/03/2026 00:55:05
Código de Controle do Documento: 46ddd1a0-a0a8-4214-8166-0601f2f0b8b5

Brasília, 02 de março de 2026

Documento eletrônico VDA54619538 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 03/03/2026 00:55:05
Código de Controle do Documento: 46ddd1a0-a0a8-4214-8166-0601f2f0b8b5