SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2232362 - MG (2025/0341332-6)

RELATORA	**:**	**MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
RECORRENTE	:	BALLESTEROS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADO	:	ALBERTO MAGNO DE ANDRADE PINTO GONTIJO MENDES - MG057180
RECORRIDO	:	EMERSON DE JESUS VELOSO
ADVOGADO	:	EVALDO MELGACO DE OLIVEIRA - MG149547

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REVISIONAL DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CUMULAÇÃO DE JUROS REMUNERATÓRIOS DE 1% AO MÊS COM ÍNDICE DE REMUNERAÇÃO DA CADERNETA DE POUPANÇA. ACÓRDÃO ESTADUAL QUE RECONHECEU ABUSIVIDADE. CAPITALIZAÇÃO ANUAL. AUSÊNCIA DE PREVISÃO CONTRATUAL EXPRESSA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL NÃO CONFIGURADA. FUNDAMENTAÇÃO GENÉRICA. SÚMULA 284/STF. INTERPRETAÇÃO CONTRATUAL E REEXAME DE PROVAS. SÚMULAS 5 E 7/STJ. COMPENSAÇÃO DE VALORES. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS 282 E 356/STF. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1. Não há violação aos arts. 489 e 1.022 do CPC quando o Tribunal de origem aprecia a controvérsia essencial ao deslinde da causa, ainda que em sentido contrário à pretensão da parte recorrente.

2. A invocação genérica de múltiplos dispositivos legais, sem demonstração analítica da forma pela qual cada um deles teria sido violado, atrai a incidência da Súmula 284/STF.

3. Rever a conclusão do acórdão recorrido quanto à abusividade da cláusula contratual e à inexistência de previsão expressa de capitalização anual de juros demandaria interpretação de cláusulas contratuais e reexame do conjunto fático-probatório, providências vedadas pelas Súmulas 5 e 7/STJ.

4. A tese de compensação de valores não foi enfrentada pelo acórdão recorrido nem pelo acórdão dos embargos de declaração, ausente o indispensável prequestionamento, o que atrai a incidência das Súmulas 282 e 356/STF.

5. Recurso especial não conhecido.

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 08/09/2026 a 14/09/2026, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Documento eletrônico VDA60047483 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 15/09/2026 20:55:19
Publicação no DJEN/CNJ de 18/09/2026. Código de Controle do Documento: 08912065-9ab5-426b-a4a3-5f331d46e306

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 14 de setembro de 2026.

Ministra Maria Isabel Gallotti
Ministra

Documento eletrônico VDA60047483 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 15/09/2026 20:55:19
Publicação no DJEN/CNJ de 18/09/2026. Código de Controle do Documento: 08912065-9ab5-426b-a4a3-5f331d46e306

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2232362 - MG (2025/0341332-6)

RELATORA	**:**	**MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
RECORRENTE	:	BALLESTEROS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADO	:	ALBERTO MAGNO DE ANDRADE PINTO GONTIJO MENDES - MG057180
RECORRIDO	:	EMERSON DE JESUS VELOSO
ADVOGADO	:	EVALDO MELGACO DE OLIVEIRA - MG149547

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REVISIONAL DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CUMULAÇÃO DE JUROS REMUNERATÓRIOS DE 1% AO MÊS COM ÍNDICE DE REMUNERAÇÃO DA CADERNETA DE POUPANÇA. ACÓRDÃO ESTADUAL QUE RECONHECEU ABUSIVIDADE. CAPITALIZAÇÃO ANUAL. AUSÊNCIA DE PREVISÃO CONTRATUAL EXPRESSA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL NÃO CONFIGURADA. FUNDAMENTAÇÃO GENÉRICA. SÚMULA 284/STF. INTERPRETAÇÃO CONTRATUAL E REEXAME DE PROVAS. SÚMULAS 5 E 7/STJ. COMPENSAÇÃO DE VALORES. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS 282 E 356/STF. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1. Não há violação aos arts. 489 e 1.022 do CPC quando o Tribunal de origem aprecia a controvérsia essencial ao deslinde da causa, ainda que em sentido contrário à pretensão da parte recorrente.
2. A invocação genérica de múltiplos dispositivos legais, sem demonstração analítica da forma pela qual cada um deles teria sido violado, atrai a incidência da Súmula 284/STF.
3. Rever a conclusão do acórdão recorrido quanto à abusividade da cláusula contratual e à inexistência de previsão expressa de capitalização anual de juros demandaria interpretação de cláusulas contratuais e reexame do conjunto fático-probatório, providências vedadas pelas Súmulas 5 e 7/STJ.
4. A tese de compensação de valores não foi enfrentada pelo acórdão recorrido nem pelo acórdão dos embargos de declaração, ausente o indispensável prequestionamento, o que atrai a incidência das Súmulas 282 e 356/STF.
5. Recurso especial não conhecido.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto, com base na alínea “a” do inciso III do art. 105 da Constituição Federal, por Ballesteros Empreendimentos Imobiliários Ltda. contra acórdão assim ementado (fls. 642):

Documento eletrônico VDA59725492 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 03/09/2026 16:15:35
Código de Controle do Documento: 548ad258-f8dd-475a-883c-821d15f77658

> PROCESSUAL CIVIL. COMPRA E VENDA IMÓVEL. REVISÃO. COBRANÇA DE JUROS REMUNERATÓRIOS CUMULADA COM CORREÇÃO DA PRESTAÇÃO POR ÍNDICE DA CADERNETA DE POUPANÇA. ABUSIVIDADE. VALOR COBRADO A MAIOR. DEVOLUÇÃO. CORREÇÃO MONETÁRIA. POSSIBILIDADE. CAPITALIZAÇÃO. AUSÊNCIA DE PREVISÃO CONTRATUAL. COBRANÇA NÃO PERMITIDA. - A cumulação de juros remuneratórios à taxa de 1% (um por cento) ao mês mais o índice mensal de remuneração da caderneta de poupança para atualizar os valores das prestações mensais em contrato de compra e venda de imóvel é abusiva, vez que em desacordo com o que dispõe em desacordo com o art. 46 da Lei nº 10.931/04. - Reconhecida a cobrança indevida de juros remuneratórios à taxa de 1% (um por cento) ao mês mais o índice mensal de remuneração da caderneta de poupança, correta a ordem de devolução dos valores cobrados a maior. - A 2ª Seção Cível do TJMG, ao julgar o IRDR de nº 1.0301.16.015958- 0/002, fixou a tese de que: “Nos contratos de financiamento firmados por construtoras e/ou incorporadoras de imóveis - fora do Sistema Financeiro Imobiliário - admite-se a cobrança de juros capitalizados com periodicidade anual, nos termos do que estabelece o artigo 5.º, inciso III, §2.º, da Lei n.º 9.514/97, c/c artigo 4.º, do Decreto n.º 22.626/33, e artigo 591 do Código Civil, e desde que esteja expressamente ajustada entre os contratantes.”

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (fls. 691-694).

Nas razões do recurso especial, a parte recorrente alega que o acórdão recorrido violou os arts. 317, 368, 369, 389, 395, 404, 406 e 591 do Código Civil; art. 46 da Lei 10.931/2004; art. 1º da Lei 6.899/1981; art. 5º, incisos I e III, da Lei 9.514/1997; art. 12, incisos I e II, da Lei 8.177/1991; arts. 11, 141, 490, 492, 489, § 1º, incisos I, II, III, IV e VI, 504, 927, inciso III, 1.013, caput e §§ 1º e 2º, 1.022, incisos I e II, parágrafo único, incisos I e II, do Código de Processo Civil.

Alega negativa de prestação jurisdicional, por omissões no acórdão e nos embargos de declaração, e ofensa aos arts. 11, 141, 489, § 1º, incisos I, II, IV e VI, 490, 492, 927, inciso III, 1.013, caput e §§ 1º e 2º, 1.022, incisos I e II, parágrafo único, incisos I e II, do Código de Processo Civil. Afirma ausência de enfrentamento sobre inadequação da TR, substituição pelo IPCA e aplicação do IRDR. Sustenta falta de definição dos parâmetros de correção e dos juros.

Defende manutenção de juros remuneratórios de 1% ao mês, sem cumulação com remuneração plena da poupança, e com capitalização anual, apontando violação dos arts. 406 e 591 do Código Civil, art. 5º, incisos I e III, da Lei 9.514/1997, art. 46 da Lei 10.931/2004 e art. 12, incisos I e II, da Lei 8.177/1991. Afirma supressão da remuneração do capital em contratos fora do SFI. Invoca tese do IRDR que admite capitalização anual quando expressamente pactuada.

Postula compensação entre créditos e débitos decorrentes da revisão contratual, por violação dos arts. 368 e 369 do Código Civil. Sustenta ser consectário lógico da condenação à devolução de valores pagos a maior e possível na fase de cumprimento de sentença, ainda sem previsão expressa no dispositivo.

Não foram apresentadas contrarrazões, conforme certidão de fl. 728.

Documento eletrônico VDA59725492 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 03/09/2026 16:15:35
Código de Controle do Documento: 548ad258-f8dd-475a-883c-821d15f77658

É o relatório.

VOTO

Originariamente, Emerson Jesus Veloso propôs ação declaratória de nulidade de cláusula contratual cumulada com repetição de indébito e danos morais em face de Ballesteros Empreendimentos Imobiliários Ltda., referente a promessa de compra e venda do lote 10, quadra 26, do loteamento Pampulha Tennis Residence, por R$ 124.000,00 (cento e vinte e quatro mil reais) (fls. 2-5).

A sentença declarou nula a cláusula 3.1 que prevê correção pela remuneração da poupança acrescida de 1% ao mês, condenou à devolução simples dos valores pagos a maior com correção pela tabela da CGJMG desde o pagamento e juros de mora de 1% ao mês desde a citação, e rejeitou multa e danos morais, com sucumbência recíproca (fls. 503-505).

O Tribunal de origem negou provimento à apelação e manteve a abusividade da cumulação de juros remuneratórios com índice da poupança, determinou devolução do indébito, e afastou capitalização por falta de pacto expresso, conforme tese fixada no IRDR 1.0301.16.015958-0/002, com majoração dos honorários para 15% (fls. 642-648).

O recurso não merece conhecimento.

Inicialmente, não se verifica negativa de prestação jurisdicional.

O Tribunal de origem examinou a controvérsia central submetida à sua apreciação, relativa à validade da cumulação de juros remuneratórios de 1% ao mês com o índice de remuneração da poupança, bem como à possibilidade de capitalização anual dos juros.

O acórdão recorrido consignou que tal cumulação caracteriza bis in idem e que, nos contratos celebrados entre as partes, não há cláusula prevendo a incidência de juros capitalizados com periodicidade anual.

O acórdão dos embargos de declaração, embora sucinto, rejeitou a alegação de vícios integrativos e esclareceu que as questões debatidas haviam sido apreciadas, ainda que em sentido desfavorável à parte recorrente.

As questões apontadas pela recorrente como omitidas — inadequação da TR, eventual substituição por IPCA ou outro índice oficial, preservação do equilíbrio contratual, incidência de juros remuneratórios de 1% ao mês, alegado enriquecimento sem causa, alcance do art. 46 da Lei n. 10.931/2004 e natureza dúplice da ação revisional — não evidenciam, no caso, vício de integração. O Tribunal de origem adotou fundamentação suficiente ao afirmar que a cláusula 3.1 previa forma cumulada de correção, que a utilização da remuneração da caderneta de poupança acrescida de juros de 1% ao mês configurava bis in idem e que a capitalização anual somente seria possível se expressamente pactuada, premissa que reputou ausente no contrato examinado. A circunstância de o acórdão não ter acolhido a leitura jurídica pretendida pela recorrente não caracteriza, por si só, omissão, contradição ou obscuridade.

Documento eletrônico VDA59725492 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 03/09/2026 16:15:35
Código de Controle do Documento: 548ad258-f8dd-475a-883c-821d15f77658

A jurisprudência desta Corte é firme no sentido de que não há violação aos arts. 489 e 1.022 do CPC quando o Tribunal de origem decide a controvérsia de modo fundamentado, ainda que contrariamente aos interesses da parte.

Ademais, o julgador não está obrigado a rebater, um a um, todos os argumentos deduzidos, desde que apresente fundamentação suficiente para a solução da lide. No caso, a insurgência revela pretensão de rediscussão do mérito, e não efetiva omissão apta a ensejar a nulidade do julgado.

Também a alegação de violação a diversos dispositivos processuais, tais como os arts. 11, 141, 490, 492, 927, 987 e 1.013 do CPC, da forma como foi deduzida, de maneira genérica, sem demonstração analítica e individualizada da forma pela qual cada norma teria sido contrariada pelo acórdão recorrido, atrai, por analogia, o óbice da Súmula 284/STF.

Além disso, quanto aos argumentos relativos à insuficiência da TR, à substituição por IPCA ou outro índice oficial e ao suposto enriquecimento sem causa, o acórdão recorrido não fixou premissas fáticas autônomas sobre a evolução inflacionária, os gráficos mencionados pela recorrente ou a suficiência econômica de cada índice de correção.

O exame direto dessas alegações, além de não ter sido objeto de pronunciamento específico pelo Tribunal de origem, demandaria incursão no contexto contratual e econômico-probatório da causa, providência incompatível com a via especial.

Quanto ao mérito relativo à manutenção dos juros remuneratórios de 1% ao mês, com capitalização anual, a pretensão não pode ser acolhida na via especial.

O Tribunal de origem decidiu a controvérsia com base na interpretação do contrato e na premissa de que a cláusula pactuada previa cumulação indevida de encargos, bem como de que inexistia cláusula expressa autorizadora da capitalização anual.

A alteração dessas conclusões exigiria a reinterpretação de cláusulas contratuais e o reexame do conjunto fático-probatório, providências inviáveis em recurso especial, em razão das Súmulas 5 e 7/STJ.

Registre-se que a recorrente procura demonstrar que a remuneração do capital deveria subsistir após o afastamento da cumulação reputada abusiva. Todavia, a conclusão do Tribunal de origem não se limitou a negar abstratamente a possibilidade de juros remuneratórios; ela partiu da análise da cláusula contratual concreta, da forma de composição dos encargos e da ausência de previsão expressa de capitalização anual.

Desse modo, o acolhimento da tese demandaria superar premissas contratuais e fáticas fixadas pela Corte estadual.

Também não merece conhecimento a tese relativa à compensação de valores.

Documento eletrônico VDA59725492 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 03/09/2026 16:15:35
Código de Controle do Documento: 548ad258-f8dd-475a-883c-821d15f77658

O acórdão recorrido não enfrentou especificamente a existência de créditos recíprocos líquidos, vencidos e fungíveis, nem fixou premissas quanto aos requisitos dos arts. 368 e 369 do Código Civil. O acórdão dos embargos de declaração igualmente não tratou expressamente do tema.

Assim, ausente o necessário prequestionamento, incidem as Súmulas 282 e 356/STF, bem como, conforme a orientação desta Corte, o óbice relativo à ausência de debate da matéria na origem.

Ainda que superado o óbice do prequestionamento, o exame do pedido de compensação exigiria verificar a existência de créditos recíprocos, sua liquidez, vencimento e origem contratual, elementos que não foram definidos pelo acórdão recorrido. A providência demandaria reexame fático-probatório e, possivelmente, interpretação das obrigações contratuais, atraindo, também nesse ponto, as Súmulas 5 e 7/STJ.

Em face do exposto, não conheço do recurso especial, ficando prejudicado o pedido de atribuição de efeito suspensivo formulado na petição do recurso especial, em razão do julgamento ora realizado.

Nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, majoro em 10% (dez por cento) a quantia já arbitrada a título de honorários em favor da parte recorrida, observados os limites estabelecidos nos §§ 2º e 3º do mesmo artigo, ônus suspensos no caso de beneficiário da justiça gratuita.

É como voto.

Documento eletrônico VDA59725492 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 03/09/2026 16:15:35
Código de Controle do Documento: 548ad258-f8dd-475a-883c-821d15f77658

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

REsp 2.232.362 / MG

Número Registro: 2025/0341332-6 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10000205577562004 50018971020178130433

Sessão Virtual de 08/09/2026 a 14/09/2026

Relator

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	: BALLESTEROS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADO	: ALBERTO MAGNO DE ANDRADE PINTO GONTIJO MENDES - MG057180
RECORRIDO	: EMERSON DE JESUS VELOSO
ADVOGADO	: EVALDO MELGACO DE OLIVEIRA - MG149547
ASSUNTO	: DIREITO DO CONSUMIDOR - RESPONSABILIDADE DO FORNECEDOR - INTERPRETAÇÃO / REVISÃO DE CONTRATO

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 08/09/2026 a 14/09/2026, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 14 de setembro de 2026

Documento eletrônico VDA60023025 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 15/09/2026 00:51:06
Código de Controle do Documento: 3419d7de-dfc7-4e44-ad1d-e0046198eba6