



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt nos EDcl no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3050638 - SE
(2025/0359917-7)**

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
AGRAVANTE : HABITAR CONSTRUÇÕES SPE LTDA
AGRAVANTE : HABITACIONAL CONSTRUÇÕES S/A
ADVOGADA : ROSANE DA SILVA FERREIRA - SE003231
AGRAVADO : OTAVIO GARCIA LIMA
ADVOGADO : RAPHAEL CEDRAZ OLIVEIRA DA SILVA - SE008296

EMENTA

DIREITO DO CONSUMIDOR. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. TABELA PRICE. CAPITALIZAÇÃO DE JUROS POR CONSTRUTORA NÃO INTEGRANTE DO SFN/SFI. SÚMULAS 83, 5 E 7/STJ. AGRAVO CONHECIDO E RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

1. A jurisprudência do STJ veda a capitalização mensal de juros em contratos de promessa de compra e venda firmados com construtoras não integrantes do SFN/SFI, ainda que pactuada, por ausência de autorização legal específica.
2. O acórdão recorrido está em consonância com a orientação consolidada do STJ, incidindo a Súmula 83/STJ e preservando a rescisão contratual sem retenção, diante da índole abusiva constatada pericialmente.
3. A revisão da existência de pactuação expressa de capitalização mensal e a reapreciação das cláusulas contratuais e provas periciais esbarram nos óbices das Súmulas 5 e 7/STJ, inviáveis em recurso especial.
4. O agravo interno é conhecido após reconsideração nos termos do art. 259 do RISTJ, sem alteração do resultado quanto ao mérito do recurso especial.
5. Agravo interno conhecido para negar provimento ao recurso especial.

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 09/06/2026 a 15/06/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 15 de junho de 2026.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt nos EDcl no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3050638 - SE
(2025/0359917-7)**

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
AGRAVANTE : HABITAR CONSTRUÇÕES SPE LTDA
AGRAVANTE : HABITACIONAL CONSTRUÇÕES S/A
ADVOGADA : ROSANE DA SILVA FERREIRA - SE003231
AGRAVADO : OTAVIO GARCIA LIMA
ADVOGADO : RAPHAEL CEDRAZ OLIVEIRA DA SILVA - SE008296

EMENTA

DIREITO DO CONSUMIDOR. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. TABELA PRICE. CAPITALIZAÇÃO DE JUROS POR CONSTRUTORA NÃO INTEGRANTE DO SFN/SFI. SÚMULAS 83, 5 E 7/STJ. AGRAVO CONHECIDO E RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

1. A jurisprudência do STJ veda a capitalização mensal de juros em contratos de promessa de compra e venda firmados com construtoras não integrantes do SFN/SFI, ainda que pactuada, por ausência de autorização legal específica.
2. O acórdão recorrido está em consonância com a orientação consolidada do STJ, incidindo a Súmula 83/STJ e preservando a rescisão contratual sem retenção, diante da índole abusiva constatada pericialmente.
3. A revisão da existência de pactuação expressa de capitalização mensal e a reapreciação das cláusulas contratuais e provas periciais esbarram nos óbices das Súmulas 5 e 7/STJ, inviáveis em recurso especial.
4. O agravo interno é conhecido após reconsideração nos termos do art. 259 do RISTJ, sem alteração do resultado quanto ao mérito do recurso especial.
5. Agravo interno conhecido para negar provimento ao recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por HABITAR CONSTRUÇÕES SPE LTDA e HABITACIONAL CONSTRUÇÕES S/A contra decisão proferida pela Presidência do STJ, que não conheceu do agravo em recurso especial (fls. 610-611). Opostos embargos de declaração (fls. 614-619), houve rejeição do recurso (fls. 627-629).

Em suas razões recursais, a parte ora agravante sustenta (fls. 633-639):

(i) que houve impugnação específica, pois o agravo em recurso especial teria enfrentado, de forma direta e clara, o fundamento de inadmissão baseado na Súmula 83, razão pela qual não se poderia afirmar ausência de impugnação dos motivos da decisão de origem.

(ii) a não incidência da Súmula 83, pois haveria precedentes do Superior Tribunal de Justiça que admitiriam a utilização da Tabela Price e exigiriam prova pericial para verificar eventual capitalização, evidenciando dissídio jurisprudencial e afastando o óbice sumular.

(iii) a inadequada aplicação do Regimento Interno, pois o não conhecimento do agravo em recurso especial com base nos dispositivos regimentais teria sido indevido, dado que os fundamentos teriam sido devidamente impugnados e haveria divergência jurisprudencial a justificar o processamento.

Devidamente intimada, a parte agravada não apresentou impugnação (fl. 644).

É o relatório.

VOTO

Afiguram-se relevantes as alegações expostas no agravo interno, razão pela qual, com base no art. 259 do RISTJ, reconsidero a decisão de fls. 610-611.

Passa-se então a tratar do agravo em recurso especial interposto por HABITAR CONSTRUÇÕES SPE LTDA e HABITACIONAL CONSTRUÇÕES S/A, contra decisão que inadmitiu seu recurso especial, fundamentado no art. 105, III, “c”, da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo eg. Tribunal de Justiça do Estado de Sergipe, assim ementado (fls. 526-536):

APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C RESTITUIÇÃO DOS DANOS MATERIAIS COM PEDIDO DE TUTELA DE URGÊNCIA – CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL – FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO – ALEGAÇÃO DE ABUSIVIDADE CONTRATUAL – UTILIZAÇÃO DO SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO DA TABELA PRICE COM INCIDÊNCIA DE CAPITALIZAÇÃO DE JUROS INDEVIDA – REALIZAÇÃO DE PERÍCIA QUE CONSTATA A INCIDÊNCIA DE TABELA PRICE COM CAPITALIZAÇÃO – IMPOSSIBILIDADE DESSA APLICAÇÃO, TENDO EM VISTA QUE AS DEMANDADAS NÃO SÃO INTEGRANTES DO SISTEMA FINANCEIRO NACIONAL NEM DO SISTEMA FINANCEIRO IMOBILIÁRIO (SFI). PRECEDENTES DO STJ. ABUSIVIDADE CONSTATADA QUE DÁ EMBASAMENTO À RESCISÃO CONTRATUAL PRETENDIDA PELO ADQUIRENTE, SEM INCIDÊNCIA DE RETENÇÃO DE VALORES – SENTENÇA MANTIDA – RECURSO CONHECIDO E IMPROVIDO.

Extraí-se dos autos que, na origem, o autor alega ter adquirido, em 2018, unidade imobiliária mediante contrato de promessa de compra e venda, com pagamento de entrada e parcelas financiadas, e que, ao longo do tempo, as prestações teriam se tornado excessivamente onerosas por capitalização de juros em regime de Tabela Price, gerando desvantagem exagerada e inviabilizando a continuidade do contrato. Propõe ação de rescisão contratual com restituição dos valores pagos, repetição de indébito, inversão do ônus da prova, e tutela de urgência para suspender cobranças e evitar negativação, invocando o Código de Defesa do Consumidor, a Súmula 543 do Superior Tribunal de Justiça e o art. 4º do Decreto-Lei 22.626/1933.

A sentença julga procedente em parte o pedido para condenar as rés, solidariamente, a restituírem, de forma simples, os valores pagos, a serem apurados em liquidação, com correção pelo INPC desde cada desembolso e juros de 1% ao mês desde a citação, com possibilidade de abatimento de eventuais débitos do autor. Julga procedente a reconvenção para condenar o autor

ao pagamento de alugueres mensais pelo período em que esteve na posse do bem (de março de 2019 até a efetiva devolução das chaves), com abatimento na restituição, e determina a comprovação de inexistência de débitos de condomínio, IPTU, energia e água, sob pena de abatimento; fixa custas e honorários em 10% do valor da condenação (e-STJ, fls. 444-449).

No acórdão, o Tribunal de Justiça de Sergipe conhece e nega provimento à apelação, mantendo a sentença por reconhecer índole abusiva na utilização da Tabela Price e na capitalização de juros em contrato firmado com construtora não integrante do Sistema Financeiro Nacional nem do Sistema Financeiro Imobiliário, à luz da Súmula 539 do STJ (*“É permitida a capitalização de juros com periodicidade inferior à anual em contratos celebrados com instituições integrantes do Sistema Financeiro Nacional...”*) e da constatação pericial de capitalização. Decide pela rescisão contratual sem retenção de valores, pela causalidade atribuída à conduta da apelante, e majora os honorários para 12% do valor atualizado da causa, assinalando o retorno das partes ao *status quo ante* (e-STJ, fls. 526-536).

Em seu recurso especial (e-STJ, fls. 540-556), a parte recorrente alega dissídio jurisprudencial, com a respectiva tese:

(i) art. 6º, “c”, da Lei 4.380/1964 e art. 1º, II, da Lei 4.864/1965, pois tais dispositivos teriam autorizado prestações mensais de igual valor, com inclusão de amortização e juros, de modo a permitir a adoção da Tabela Price quando expressamente pactuada, mesmo por empresas fora do Sistema Financeiro Nacional, ao passo que o acórdão teria negado essa interpretação.

Contrarrazões não apresentadas (e-STJ, fl. 575).

Em juízo prévio de admissibilidade, o eg. TJSE inadmitiu o apelo nobre (e-STJ, fls. 578-583), dando ensejo ao recurso de agravo (e-STJ, fls. 590-599).

Contraminuta não apresentada (fl. 601).

Ao julgar a questão que lhe foi levada a conhecimento, assim fundamentou e decidiu a Corte Estadual (fls. 526-536):

O cerne da vexata quaestio pertine em perquirir sobre a existência de abusividade no contrato entre as partes e, inexistindo, declarar a rescisão contratual por iniciativa do apelado e não por culpa da apelante.

Sobre o sistema de amortização, conveniente esclarecer que, por definição em qualquer sistema de amortização, somente se abate da dívida a amortização e nunca os juros, pois esses é a parcela de remuneração do capital.

Para o caso dos autos, a perícia técnica atestou que o contrato entre as partes fez uso de amortização pela Tabela Price (ver fls. 381 e 382/383).

Inclusive, tal fato é reconhecido pela apelante em suas peças nos autos e também no termo de fls. 318.

Sobre a capitalização, conforme entendimento do Superior Tribunal de Justiça (STJ), a capitalização mensal de juros é considerada válida quando devidamente pactuada nas operações de crédito realizadas pelas instituições integrantes do Sistema Financeiro Nacional, em contratos firmados a partir da entrada em vigor da referida Medida Provisória n. 2.170-36/2001, entendimento também sedimentado pela Súmula n. 539/STJ.

Por sua vez, o art. 5º, inciso III, da Lei n. 9.514/1997, que regula o Sistema Financeiro Imobiliário, permite a capitalização de juros.

No entanto, a construtora apelante não se insere entre as instituições habilitadas a operar no SFI, conforme o disposto no art. 2º da citada lei:

Art. 2º Poderão operar no SFI as caixas econômicas, os bancos comerciais, os bancos de investimento, os bancos com carteira de crédito imobiliário, as sociedades de crédito imobiliário, as associações

de poupança e empréstimo, as companhias hipotecárias e, a critério do Conselho Monetário Nacional - CMN, outras entidades.

Portanto, tratando-se de contrato de compra e venda de imóvel firmado com construtora que não se insere no rol de operadores do Sistema Financeiro Imobiliário – SFI, a apelante não tem esta autorização legal para efetuar a cobrança de juros capitalizados, o que ocorreu na hipótese dos autos, conforme conclusão do laudo pericial de fls. 377/388.

Nesse sentido:

(...)

Dessa forma, devida é a rescisão contratual diante da incidência de cláusulas abusivas pela parte apelante, sem a incidência de retenção de valores, porque referida rescisão não foi ocasionada por culpa do adquirente diante da abusividade destacada.

E, a retenção não se mostra devida em razão da causalidade da rescisão, qual seja, conduta ilícita do apelante em fazer incidir nas prestações do contrato a tabela price, a qual não é dada utilização pelas empresas vendedoras.

Como se vê, a questão central consiste em verificar se houve caráter abusivo no contrato entre as partes e, caso contrário, reconhecer que a rescisão ocorreu por iniciativa do apelado, e não por culpa da apelante/recorrente.

Quanto ao sistema de amortização, aduziu o Tribunal de origem que, em qualquer modalidade, apenas a parcela de amortização reduz a dívida, enquanto os juros representam a remuneração do capital. No caso concreto, pontuou a Corte local que a perícia confirmou a utilização da Tabela *Price*, fato também admitido pela parte apelante/recorrente.

Em relação à capitalização de juros, a Corte de origem anotou que o STJ admite sua incidência mensal quando expressamente pactuada em contratos celebrados por instituições integrantes do Sistema Financeiro Nacional, conforme a MP nº 2.170-36/2001 e a Súmula 539. Afirmou que a Lei 9.514/1997 também autoriza a capitalização no âmbito do Sistema Financeiro Imobiliário (SFI).

Todavia, o Tribunal Estadual consignou que a construtora recorrente não integra o rol de entidades autorizadas a operar no SFI, razão pela qual não possui respaldo legal para cobrar juros capitalizados. Ainda assim, o laudo pericial constatou a prática dessa cobrança no contrato.

Diante disso, a Corte *a quo* concluiu pela existência de cláusulas abusivas, o que teria justificado a rescisão contratual sem retenção de valores, já que a culpa não seria do comprador/recorrido, mas da conduta ilícita da apelante/recorrente ao aplicar indevidamente a Tabela *Price*.

Não há razão para alterar o quanto decidido pela Corte Estadual.

A jurisprudência desta Corte Superior é firme no sentido de que "não é possível a capitalização mensal de juros", pois a construtora/incorporadora "não é parte integrante do Sistema Financeiro Nacional ou do Sistema Financeiro Imobiliário" (AgInt no AREsp 1.913.941/GO, Relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 5/9/2022, DJe de 8/9/2022).

Nessa linha de inteligência:

"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. (grife-se) 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) *Grifei*

"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) *Grifei*

Desse modo, a decisão do Tribunal estadual está alinhada à jurisprudência do STJ, o que implica a aplicação da Súmula 83.

Além disso, eventual reexame sobre a existência de previsão expressa de capitalização mensal de juros exigiria a análise do conjunto fático-probatório e das cláusulas contratuais, providência inviável em recurso especial, conforme dispõem as Súmulas 5 e 7 do STJ.

Diante do exposto, o agravo deve ser conhecido para se negar provimento ao recurso especial interposto.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AgInt nos EDcl no AREsp 3.050.638 / SE

PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0359917-7

Número de Origem:

00020454820218250008 202190001127 202500814365 20454820218250008

Sessão Virtual de 09/06/2026 a 15/06/2026

Relator do AgInt nos EDcl

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : HABITAR CONSTRUÇÕES SPE LTDA

AGRAVANTE : HABITACIONAL EMPREENDIMENTOS LTDA

ADVOGADA : ROSANE DA SILVA FERREIRA - SE003231

AGRAVADO : OTAVIO GARCIA LIMA

ADVOGADO : RAPHAEL CEDRAZ OLIVEIRA DA SILVA - SE008296

ASSUNTO : DIREITO DO CONSUMIDOR - PRÁTICAS ABUSIVAS

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : HABITAR CONSTRUÇÕES SPE LTDA

AGRAVANTE : HABITACIONAL CONSTRUÇÕES S/A

ADVOGADA : ROSANE DA SILVA FERREIRA - SE003231

AGRAVADO : OTAVIO GARCIA LIMA

ADVOGADO : RAPHAEL CEDRAZ OLIVEIRA DA SILVA - SE008296

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 09/06/2026 a 15/06/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 15 de junho de 2026