



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2235691 - PR (2025/0373881-3)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
RECORRENTE : QUELI JANAINA ACKER STEIN
ADVOGADOS : JACKSON POMMER CARDOSO PROENÇA - PR087910
PAULO VICTOR CHIMILOSKI DOLLA - PR113482
RECORRIDO : JGF EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.
ADVOGADA : ANDREA CRISTIANE PEREIRA - PR062578

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REVISIONAL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CAPITALIZAÇÃO DE JUROS. INSTITUIÇÃO NÃO INTEGRANTE DO SISTEMA FINANCEIRO IMOBILIÁRIO. ILEGALIDADE. RECURSO PROVIDO.

1. 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.

2. Recurso especial provido.

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 04/11/2025 a 10/11/2025, por unanimidade, dar provimento ao recurso, 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, 11 de novembro de 2025.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2235691 - PR (2025/0373881-3)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
RECORRENTE : QUELI JANAINA ACKER STEIN
ADVOGADOS : JACKSON POMMER CARDOSO PROENÇA - PR087910
PAULO VICTOR CHIMILOSKI DOLLA - PR113482
RECORRIDO : JGF EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.
ADVOGADA : ANDREA CRISTIANE PEREIRA - PR062578

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REVISIONAL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CAPITALIZAÇÃO DE JUROS. INSTITUIÇÃO NÃO INTEGRANTE DO SISTEMA FINANCEIRO IMOBILIÁRIO. ILEGALIDADE. RECURSO PROVIDO.

1. 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.

2. Recurso especial provido.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por QUELI JANAINA ACKER STEIN (QUELI), com fundamento no art. 105, III, alínea *a*, da CF, contra acórdão proferido pelo TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARANÁ, assim ementado:

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. CAPITALIZAÇÃO DE JUROS EM CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL COM PACTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. POSSIBILIDADE. LEI 9.514/1997. RECURSO NÃO PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Apelação cível visando a reforma da sentença de improcedência em ação revisional de contrato de compra e venda de imóvel com alienação fiduciária, na qual a apelante argumenta a abusividade da capitalização de juros, a aplicação da súmula 121 do STF e a repetição do indébito em dobro, além da inclusão de multa contratual, tendo a decisão recorrida

mantido a validade das cláusulas contratuais com fundamento no art. 22, § 2º, da Lei 9.514-1997.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. A questão em discussão consiste em saber se é abusiva a capitalização de juros em contrato de compra e venda de imóvel firmado com incorporadora que não integra o Sistema Financeiro Imobiliário.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. A capitalização de juros é permitida em contratos de compra e venda de imóveis com pagamento parcelado com alienação fiduciária, mesmo que a incorporadora não integre o Sistema Financeiro Imobiliário, conforme a Lei 9.514-1997.

4. A sentença de improcedência foi mantida, pois não foi demonstrada abusividade na capitalização de juros.

5. Os pedidos de repetição do indébito e aplicação de multa contratual foram prejudicados pela conclusão sobre a legalidade da capitalização de juros.

IV. DISPOSITIVO E TESE

6. Apelação cível conhecida e não provida, com majoração dos honorários advocatícios sucumbenciais para 13% sobre o valor atualizado da causa (e-STJ, fls. 385/386).

Os embargos de declaração opostos por QUELI foram rejeitados (e-STJ, 410 /413).

Nas razões do presente recurso, QUELI alegou a violação do art. 5º, III, da Lei n. 9.514/97, ao sustentar a ilegalidade da cobrança de juros capitalizados no contrato de compra e venda de imóvel firmado com a recorrida, que não é integrante do Sistema Financeiro Nacional nem do Sistema Financeiro Imobiliário.

Foram apresentadas contrarrazões.

É o relatório.

VOTO

O recurso merece prosperar.

No caso dos autos, o TJPR reputou válida a cobrança de juros capitalizados no contrato de compra e venda de imóvel firmado entre QUELI e JGF EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA. (JGF), sob o fundamento de que, embora esta não seja integrante do Sistema Financeiro Imobiliário, a capitalização de juros é expressamente autorizada pelo art. 5º, III, da Lei n. 9.514/97, que regula o negócio pactuado entre as partes. Veja-se:

O contrato entre as partes (mov. 1.2 e 1.6) abrange mais do que a venda de um imóvel; inclui também o financiamento e um acordo acessório de alienação fiduciária em garantia.

Os compromissos de compra e venda de imóvel com alienação fiduciária não são exclusivos das instituições que operam no SFI, conforme estabelecido pela Lei 9.514-1997, que regula esse tipo de negócio jurídico:

[...]

Desse modo, a aplicação dessa legislação está correta, mas isso não transforma o contrato em questão em um contrato de mútuo. Referente à capitalização de juros, a Lei 9.514- 1997, artigo 2º, estabelece:

[...]

Dentro do SFI, a Lei 9.514-1997, art. 5º, inciso III, prevê explicitamente a capitalização de juros em operações de financiamento imobiliário. Conforme o § 2º do mesmo artigo:

[...]

Portanto, mesmo que a apelada não faça parte do SFI, a lei permite aplicar as mesmas condições às operações de venda de imóveis, incluindo a capitalização de juros. Portanto, a capitalização, aqui, não é proibida (...). [e-STJ, fl. 387].

Diversamente, contudo, este Superior Tribunal de Justiça possui jurisprudência consolidada 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.

Confiram-se os precedentes:

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)

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 N°S 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 dos autos, a teor do que dispõem as Súmulas n°s 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 colidem com o entendimento firmado nesta Corte, deve ele ser reformado.

Nessas condições, **DOU PROVIMENTO** ao recurso especial para reconhecer a ilegalidade da capitalização de juros no contrato *sub judice*, determinando o retorno dos autos ao TJPR a fim de que prossiga no julgamento do recurso de apelação.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**REsp 2.235.691 / PR
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2025/0373881-3

Número de Origem:

00188695320258160021 00335670620218160021 188695320258160021 335670620218160021

Sessão Virtual de 04/11/2025 a 10/11/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : QUELI JANAINA ACKER STEIN

ADVOGADOS : JACKSON POMMER CARDOSO PROENÇA - PR087910

PAULO VICTOR CHIMILOSKI DOLLA - PR113482

RECORRIDO : JGF EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.

ADVOGADA : ANDREA CRISTIANE PEREIRA - PR062578

ASSUNTO : DIREITO DO CONSUMIDOR - PRÁTICAS ABUSIVAS

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 04/11/2025 a 10/11/2025, por unanimidade, decidiu dar provimento ao recurso, 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, 10 de novembro de 2025