



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3095944 - SC (2025/0433534-0)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : **SPE - DELTAVILLE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA**
ADVOGADOS : **WAGNER BUTURE CARNEIRO - PR058269**
: **MARCO TULIO MACHADO - PR025299**
AGRAVADO : **ADRIANO COELHO**
ADVOGADO : **AUGUSTO RAUEN DELPIZZO - SC009724**

EMENTA

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REVISIONAL DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. TABELA PRICE. CAPITALIZAÇÃO DE JUROS. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. TEMA 572 DO STJ. OBSERVÂNCIA. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL FIRMADO COM A CONSTRUTORA. INSTITUIÇÃO NÃO INTEGRANTE DO SFI. CAPITALIZAÇÃO DE JUROS. NÃO CABIMENTO. SÚMULA Nº 83 DO STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO.

1. Recurso especial contra acórdão que manteve sentença revisional de contrato de promessa de compra e venda, afastando a Tabela Price e determinando o recálculo das parcelas pelo método de amortização a juros simples.
2. O acórdão recorrido enfrentou, de forma clara e suficiente, todas as questões suscitadas, inexistindo omissão ou negativa de prestação jurisdicional.
3. Correta aplicação do Tema n.º 572 do STJ: a vedação decorre da constatação técnica de anatocismo, e não do uso da Tabela Price em abstrato.
4. 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 nº 83 do STJ.
5. Agravo conhecido. Recurso especial não 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 26/05/2026 a 01/06/2026, por unanimidade, conhecer do recurso mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Nancy Andrichi, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 01 de junho de 2026.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3095944 - SC(2025/0433534-0)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : SPE - DELTAVILLE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS
LTDA
ADVOGADOS : WAGNER BUTURE CARNEIRO - PR058269
MARCO TULIO MACHADO - PR025299
AGRAVADO : ADRIANO COELHO
ADVOGADO : AUGUSTO RAUEN DELPIZZO - SC009724

EMENTA

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REVISIONAL DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. TABELA PRICE. CAPITALIZAÇÃO DE JUROS. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. TEMA 572 DO STJ. OBSERVÂNCIA. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL FIRMADO COM A CONSTRUTORA. INSTITUIÇÃO NÃO INTEGRANTE DO SFI. CAPITALIZAÇÃO DE JUROS. NÃO CABIMENTO. SÚMULA Nº 83 DO STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO.

1. Recurso especial contra acórdão que manteve sentença revisional de contrato de promessa de compra e venda, afastando a Tabela Price e determinando o recálculo das parcelas pelo método de amortização a juros simples.
2. O acórdão recorrido enfrentou, de forma clara e suficiente, todas as questões suscitadas, inexistindo omissão ou negativa de prestação jurisdicional.
3. Correta aplicação do Tema n.º 572 do STJ: a vedação decorre da constatação técnica de anatocismo, e não do uso da Tabela Price em abstrato.
4. 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 nº 83 do STJ.

5. Agravo conhecido. Recurso especial não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por SPE - DELTAVILLE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. (SPE – DELTAVILLE) contra decisão que não admitiu seu apelo nobre manejado com fundamento no art. 105, III, alíneas *a* e *c*, da CF contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina, assim ementado:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO REVISIONAL DE CONTRATO. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA PARCIAL. RECURSO DA RÉ. DISCUSSÃO ACERCA DA INCIDÊNCIA DA TABELA PRICE. SENTENÇA EXTRA PETITA. INOCORRÊNCIA. PEDIDOS PARA A REVISÃO CONTRATUAL E NÃO A UM VALOR FIXO DE PARCELAS. MÉRITO. LAUDO PERICIAL QUE ATESTOU A OCORRÊNCIA. ESTIPULADO NOVO VALOR PARA AS PRESTAÇÕES MENSAS. FALTA DE INSURGÊNCIA ESPECÍFICA ACERCA DAS CONCLUSÕES DA SENTENÇA. READEQUAÇÃO PONTUAL NO QUE PERTINE À DISTRIBUIÇÃO DA SUCUMBÊNCIA. HONORÁRIOS RECURSAIS INCABÍVEIS. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO (e-STJ, fl. 601).

Nas razões do presente agravo, SPE – DELTAVILLE alegou a ocorrência de negativa da prestação jurisdicional, além da demonstração do dissídio jurisprudencial.

Não foi apresentada contraminuta.

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, que não merece prosperar.

Trata-se de ação revisional de contrato de promessa de compra e venda de imóvel (lote urbano não edificado) ajuizada por ADRIANO COELHO contra SPE – DELTA VILLE, cujo pedido foi julgado procedente para "reconhecer a nulidade da aplicação de juros remuneratórios de modo capitalizado, vez que tal ato choca-se com a promessa contratual de aplicação de juros simples presente na cláusula IV do Contrato. Em razão disso, condeno a Requerida a limitar as parcelas do Contrato ao importe de R\$ 1.137,03 (um mil, cento e trinta e sete reais e três centavos), nos termos

da perícia contábil de fls. 421/452, e a realizar a devolução dos valores cobrados em excesso, mediante apuração de valores por simples cálculos a serem apresentados pelo Requerente. Condeno a Requerida a retirar a negativação eventualmente imposta ao devedor, em razão da constatada cobrança excessiva. Por fim, condeno a Requerida ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, estes no importe de 10% sobre o valor atualizado da causa, nos termos do art. 85 do CPC" (e-STJ, fl. 484).

Irresignada, SPE – DELTAVILLE apelou, e o TJSC deu parcial provimento ao recurso, apenas para fixar os honorários advocatícios no percentual de 15% do valor da condenação em benefício do procurador da parte autora (e-STJ, fl. 601).

Os embargos de declaração opostos por SPE – DELTAVILLE foram rejeitados (e-STJ, fls. 626-630).

Nas razões de seu apelo nobre, interposto com base no art. 105, III, alíneas a e c, da CF, SPE – DELTAVILLE alegou, a par de divergência jurisprudencial, a violação dos arts. 489, § 1º, IV, 926, 927, III, 1.022, II, e 1.036 do CPC; e 2º e 5º, § 2º, da Lei n.º 9.514/97, ao sustentar **(1)** omissão do acórdão recorrido acerca das seguintes questões **(1.1)** o novo valor da parcela do financiamento foi apurado sem considerar que a perícia extrapolou o pedido inicial e o objeto da prova, incorrendo em julgamento *ultra petita*; e **(1.2)** a ausência de elementos probatórios que revelem a prática de anatocismo decorrente da utilização da Tabela Price; **(2)** a legalidade da utilização da Tabela Price como método de amortização das parcelas do contrato, o qual não se confunde com capitalização de juros, que só poderia ser verificada por meio de perícia técnica. Apontou, ainda, a inobservância do Tema n. 572 do STJ; e **(3)** que as construtoras e incorporadoras podem comercializar imóveis, nas mesmas condições das entidades autorizadas a operar no Sistema Financeiro Imobiliário (SFI).

(1) Da violação dos arts. 489, § 1º, IV, e 1.022, II, do CPC

Sobre os temas controvertidos, ao julgar o recurso de apelação interposto pela ora insurgente, o TJSC assim se pronunciou:

Da inicial: O anexo Laudo Pericial, elaborado com base em consolidada jurisprudência quanto ao método cientificamente adequado para amortização em parcelas constantes, na modalidade de juros simples, apontou que se de fato os critérios legais tivessem sido utilizados, os valores corretos do saldo devedor, das parcelas mensais, na data de formalização do contrato em comento seriam inferiores aos estipulados pela Requerida. (evento 1 - petição 1, página 3).

Sobreveio sentença que acolheu os pedidos iniciais, razão pela qual a parte ré apresentou o respectivo recurso, argumentando, dentre outros, que: Em complemento, importante destacar que o cálculo

apresentado pela perita, conforme já esclarecido, desconsiderou as cláusulas contratuais que dizem respeito à forma de correção monetária e cálculo de juros. Ou seja, não se atentou ao fato de que a correção monetária e os juros incidem desde a data da formalização do contrato como período de carência para início das prestações, utilizando como base de cálculo o valor do saldo devedor. (evento 175 - apelação 1, página 5).

Inicialmente, no que pertine à preliminar de sentença ultra petita, o recorrente aludiu que: **Ou seja, não pugnou a fixação de nova parcela, mas, contrariamente, pleiteou sua limitação em R\$ 1.554,89. Sendo assim, não se insurgiu na forma de correção monetária e juros previstos no instrumento, mas apenas a metodologia de amortização.**

A temática dispensa maiores digressões porque, diferentemente da alusão de que pedida a limitação da parcela mensal a um valor fixo, o pedido inicial delimitou a demanda à revisão do contrato e o consequente recálculo dos valores mensais a serem pagos, veja-se (evento 1 - petição 1, página 15): **a confirmação da tutela antecipada e a declaração de que os juros remuneratórios fixados em contrato excedem o máximo legal nos contratos de mútuo civil, afastando a amortização fixada no contrato e substituindo-a pelo método de amortização com juros simples, de 0,89 % ao mês e 10,68 % ao ano, em parcelas constantes, conforme o Laudo Pericial em anexo. Requer-se também a declaração da nulidade das cláusulas que façam expressa menção a valores de parcelas e saldo devedor em desacordo com o limite legal ora requerido; ao passo que a tutela antecipada foi requerida: b.1. Acolhendo como corretos os valores apontados pelo Laudo Pericial (na modalidade de compensação com os pagamentos a maior já realizados desde a contratualidade) seja dispensado o Autor do pagamento da parte controvertida, para que sejam pagos apenas os valores incontroversos, através de boletos mensais, sendo que para fevereiro importa em R\$ 1.355,65 e a prestação devida em março de 2017 (vencimento - 20/03) ascenderá a R\$ 1.364,33, e assim por diante, conforme demonstrado na Planilha I.**

Já com relação à discussão de mérito, as conclusões da magistrada sentenciante que conduziram à procedência do pedido estão lastreadas em perícia realizada durante a instrução do feito. E muito embora o teor da peça recursal sirva para aludir pela legalidade da utilização da tabela price no contrato de financiamento objeto da demanda, a parte recorrente não se insurge precisamente em face das conclusões expostas na sentença de modo que pouco se extrai do arrazoadado que contribua para a solução da lide. No ponto, imperioso consignar que: **Vedada a utilização da Tabela Price como índice de amortização das parcelas de contrato firmado diretamente entre particular e construtora.** (TJSC, Apelação n. 5009709-31.2022.8.24.0075, do Tribunal de Justiça de Santa Catarina, rel. Monteiro Rocha, Segunda Câmara de Direito Civil, j. 29-05- 2024).

Por outro lado, ao se adentrar ao teor da perícia, constata-se que (evento 108 - laudo 254): Quesito 2- Explicar, de forma compreensível

ao leigo, os conceitos envolvidos na fórmula de juros simples apresentada conforme referido acima, comparando com a fórmula utilizada no contrato de financiamento da ré, com juros compostos. Resposta. No regime de juros simples, a cada período os juros são calculados sobre o valor do Capital (principal), sendo proporcional ao seu valor e ao tempo de aplicação, **no caso do contrato de financiamento em questão foi utilizada a Tabela Price, que utiliza o regime de juros compostos, nesse caso os juros são calculados mês a mês sobre o saldo devedor do financiamento:[...]**.

Além de que, como bem ressaltado pela magistrada sentenciante, nos cálculos apresentados pela perita, o valor correto da prestação a ser paga era o de R\$ 1.137,03 (mil, cento e trinta e sete reais e três centavos), dado que comprova a incorreção dos valores exigidos pela ré e sem justificativa para tanto (nas razões de apelo não se identifica nada relevante para o ponto!), tendo em vista o contrato e as disposições concernentes aos índices de juros e correção pactuados. Consequentemente, não há razões recursais capazes de derruir a conclusão da magistrada sentenciante no sentido de que: **Os cálculos da Perita concluíram que o valor correto das parcelas, com a aplicação de juros simples, é de R\$ 1.137,03 (fls. 449/450). Assim, em um cálculo simples, a diferença mensal cobrada a mais foi de R\$ 127,59 nas parcelas iniciais, valor que, distribuído por todas as 110 parcelas do contrato, resultaria em R\$ 14.034,90. Portanto, resta constatado o prejuízo relevante imposto ao consumidor ante a cobrança superior de juros, o que conduz à condenação da Requerida à devolução do importe cobrado em excesso e à obrigação de limitar as parcelas futuras ao valor estipulado nesta Sentença. Ante a constatação de que houve cobrança excessiva, defiro também o pleito de exclusão do Requerente de quaisquer órgãos cadastrais de inadimplentes, pelos débitos cobrados nos valores anteriores a esta Sentença, determinando que haja negativação somente caso haja nova inadimplência dos valores definidos neste decisum. Por fim, anoto que o cálculo da perita judicial prevalece como meio aclaratório da lide, impondo-se inclusive sobre os cálculos anexos à Inicial, em o Requerente defendeu a limitação das parcelas ao valor de R\$ 1.355,65 circunstância que decorre da natureza da prova necessária aos autos (perícia contábil) e não configura julgamento "ultra petita"** (e-STJ, fls. 596/597 – destaques do original).

Não há falar, portanto, em negativa de prestação jurisdicional, uma vez que o Tribunal estadual se manifestou, de forma clara e fundamentada, acerca das matérias em discussão, resolvendo satisfatoriamente as questões deduzidas no processo, sem incorrer em vício com relação a ponto controvertido relevante, cujo exame pudesse levar a um diferente resultado na prestação de tutela jurisdicional.

A jurisprudência desta Corte é pacífica ao proclamar que, se os fundamentos adotados bastam para justificar o concluído na decisão, o julgador não está obrigado a rebater, um a um, os argumentos utilizados pela parte.

A propósito:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL. PROCESSO CIVIL. RESPONSABILIDADE CIVIL. ACIDENTE DE VEÍCULO. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. AUSÊNCIA DE VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC/2015. DANOS MORAIS. DEFICIÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. SÚMULAS 283 E 284 DO STF. LIMITAÇÃO DE COBERTURA. REEXAME. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. AGRAVO IMPROVIDO.

1. Não há ofensa ao art. 1.022 do CPC/2015, porquanto o Tribunal de origem decidiu a matéria de forma fundamentada. O julgador não está obrigado a rebater, um a um, os argumentos invocados pelas partes, quando tiver encontrado motivação satisfatória para dirimir o litígio.

2. Verifica-se que o Tribunal estadual analisou todas as questões relevantes para a solução da lide, de forma fundamentada, não havendo que se falar em negativa de prestação jurisdicional.

3. A falta de impugnação de argumento suficiente para manter, por si só, o acórdão impugna do, a argumentação dissociada bem como a ausência de demonstração da suposta violação à legislação federal impedem o conhecimento do recurso, na esteira dos enunciados n.283 e 284 da Súmula do Supremo Tribunal Federal.

4. A revisão das conclusões estaduais demandaria, necessariamente, o revolvimento das cláusulas contratuais e do acervo fático-probatório dos autos, providência vedada na via estreita do recurso especial, ante o óbice disposto nas Súmulas 5 e 7 do STJ.

5. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp 1.500.162/SP, Rel. Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 25/11/2019, DJe de 29/11/2019 – sem destaque no original)

Não se verifica, assim, a apontada negativa da prestação jurisdicional.

(2) Do uso da Tabela Price

Por ocasião do julgamento do REsp 1.124.552/RS, a Corte Especial deste Superior Tribunal de Justiça fixou o Tema Repetitivo n.º 572, com a seguinte tese jurídica:

A análise acerca da legalidade da utilização da Tabela Price - mesmo que em abstrato - passa, necessariamente, pela constatação da eventual capitalização de juros (ou incidência de juros compostos, juros sobre juros ou anatocismo), que é questão de fato e não de direito, motivo pelo qual não cabe ao Superior Tribunal de Justiça tal apreciação, em razão dos óbices contidos nas Súmulas 5 e 7 do STJ. É exatamente por isso que, em contratos cuja capitalização de juros seja vedada, é necessária a interpretação de cláusulas contratuais e a produção de prova técnica para aferir a existência da cobrança de juros não lineares, incompatíveis, portanto, com financiamentos

celebrados no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação antes da vigência da Lei n. 11.977/2009, que acrescentou o art. 15-A à Lei n. 4.380/1964. Em se verificando que matérias de fato ou eminentemente técnicas foram tratadas como exclusivamente de direito, reconhece-se o cerceamento, para que seja realizada a prova pericial.

No caso em análise, complementando os fundamentos transcritos no tópico anterior, ressaltou o Colegiado estadual, por ocasião do julgamento do agravo interno interposto contra a decisão que obstou a subida do especial, com base no art. 1.030, I, b, do CPC, o que se segue:

Como se vê, a decisão agravada aplicou corretamente o entendimento consolidado no Tema 572/STJ à situação, segundo o qual a legalidade da Tabela Price depende da verificação, por meio de prova técnica, da efetiva capitalização de juros.

No caso concreto, a perícia judicial foi expressa ao afirmar que o contrato em análise utilizava o regime de juros compostos, com cálculo mês a mês sobre o saldo devedor, o que caracteriza capitalização. Tal constatação foi acolhida pelo juízo de primeiro grau e confirmada pela Câmara de origem, com base em elementos técnicos constantes dos autos. Dessa forma, não se trata de mera presunção de anatocismo pela simples adoção da Tabela Price, mas de conclusão pericial específica, apta a demonstrar a prática de capitalização vedada, o que afasta a alegação de afronta ao precedente repetitivo (e-STJ, fl. 825).

Como se vê, ao contrário do que defendeu a ora recorrente, o Tribunal catarinense aplicou corretamente o entendimento consolidado no Tema n.º 572 do STJ ao caso, segundo o qual a legalidade da Tabela Price depende da verificação, por meio de prova técnica, da efetiva capitalização de juros, o que foi observado na hipótese mediante a realização de perícia judicial, não havendo que se falar, portanto, em inobservância da referida tese repetitiva.

(3) Da capitalização de juros pelas incorporadoras

Por fim, o acórdão recorrido está em sintonia com a jurisprudência desta Corte, no sentido de que a autorização para a capitalização de juros prevista na Lei n.º 9.514/97 se aplica apenas às entidades autorizadas a operar no SFI, o que não é o caso dos autos.

A título ilustrativo:

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 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 2.214.652/MG, de minha relatoria, Terceira Turma, j. 24/11/2025, DJEN 27/11/2025 – sem destaque no original)

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 1.905.596/PR, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Terceira Turma, j. 13/11/2023, DJe 17/11/2023)

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 2.060.160/RN, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, Quarta Turma, j. 17/3/2025, DJEN 25/3/2025)

Incide, à hipótese, o comando da Súmula n.º 83 desta Corte.

Nessas condições, **CONHEÇO** do agravo para **NEGAR PROVIMENTO** ao recurso especial.

É o voto.

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



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AREsp 3.095.944 / SC
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0433534-0

Número de Origem:
03004691620178240007 3004691620178240007

Sessão Virtual de 26/05/2026 a 01/06/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. MARIA EMILIA MORAES DE ARAUJO

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : SPE - DELTAVILLE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

ADVOGADOS : MARCO TULIO MACHADO - PR025299

WAGNER BUTURE CARNEIRO - PR058269

AGRAVADO : ADRIANO COELHO

ADVOGADO : AUGUSTO RAUEN DELPIZZO - SC009724

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - COMPRA E VENDA

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 26/05/2026 a 01/06/2026, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso mas lhe negou 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 a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 01 de junho de 2026