



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3110520 - BA(2025/0454717-0)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : VITORIA URBANISMO SPE LTDA
ADVOGADOS : REYNALDO VIEIRA VASCONCELOS - GO015319
VICTOR GABRIEL SPINDOLA PEREIRA - GO045409
JULIANA PEREIRA GOMES - GO024564
AGRAVADO : ROSILENE QUEIROZ DO SACRAMENTO SILVA
ADVOGADA : FRANCIELLE NAIARA BATISTA BEZERRA - BA043813

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E DIREITO DO CONSUMIDOR. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REVISIONAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE LOTEAMENTO. CAPITALIZAÇÃO DE JUROS REMUNERATÓRIOS. ART. 4º DO DECRETO Nº 22.626/1933 (LEI DE USURA). EXCEÇÃO LIMITADA A CONTA CORRENTE MERCANTIL. INAPLICABILIDADE A PARCELAMENTO DE COMPRA E VENDA. SÚMULA 539/STJ. PERMISSÃO SOMENTE PARA INSTITUIÇÕES INTEGRANTES DO SISTEMA FINANCEIRO NACIONAL. INCORPORADORA FORA DO SFN/SFI. VEDAÇÃO DE ANATOCISMO. SÚMULAS 5 E 7/STJ. NÃO OCORRÊNCIA. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. AUSÊNCIA DE COTEJO ANALÍTICO. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO.

1. A exceção do art. 4º da Lei de Usura, que admite acumulação de juros de ano a ano, aplica-se exclusivamente a contas correntes de natureza mercantil.

2. A Súmula 539/STJ permite capitalização com periodicidade menor que a anual apenas para instituições integrantes do Sistema Financeiro Nacional, não autorizando capitalização em contrato civil com incorporadora fora do SFN/SFI.

3. Havendo delimitação das questões de fatos no acórdão recorrido, a controvérsia é estritamente de direito, afastadas as Súmulas 5 e 7/STJ.

4. Não se conhece do dissídio jurisprudencial sem cotejo analítico entre julgados, com indicação das circunstâncias fáticas e da divergência na aplicação do direito, nos termos do art. 1.029, § 1º, do CPC e do art. 255, § 1º, do RISTJ.

5. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial.

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 24/03/2026 a 30/03/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Não participou do julgamento a Sra. Ministra Nancy Andrighi.

Brasília, 31 de março de 2026.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3110520 - BA(2025/0454717-0)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : VITORIA URBANISMO SPE LTDA
ADVOGADOS : REYNALDO VIEIRA VASCONCELOS - GO015319
VICTOR GABRIEL SPINDOLA PEREIRA - GO045409
JULIANA PEREIRA GOMES - GO024564
AGRAVADO : ROSILENE QUEIROZ DO SACRAMENTO SILVA
ADVOGADA : FRANCIELLE NAIARA BATISTA BEZERRA - BA043813

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E DIREITO DO CONSUMIDOR. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REVISIONAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE LOTEAMENTO. CAPITALIZAÇÃO DE JUROS REMUNERATÓRIOS. ART. 4º DO DECRETO Nº 22.626/1933 (LEI DE USURA). EXCEÇÃO LIMITADA A CONTA CORRENTE MERCANTIL. INAPLICABILIDADE A PARCELAMENTO DE COMPRA E VENDA. SÚMULA 539/STJ. PERMISSÃO SOMENTE PARA INSTITUIÇÕES INTEGRANTES DO SISTEMA FINANCEIRO NACIONAL. INCORPORADORA FORA DO SFN/SFI. VEDAÇÃO DE ANATOCISMO. SÚMULAS 5 E 7/STJ. NÃO OCORRÊNCIA. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. AUSÊNCIA DE COTEJO ANALÍTICO. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO.

1. A exceção do art. 4º da Lei de Usura, que admite acumulação de juros de ano a ano, aplica-se exclusivamente a contas correntes de natureza mercantil.

2. A Súmula 539/STJ permite capitalização com periodicidade menor que a anual apenas para instituições integrantes do Sistema Financeiro Nacional, não autorizando capitalização em contrato civil com incorporadora fora do SFN/SFI.

3. Havendo delimitação das questões de fatos no acórdão recorrido, a controvérsia é estritamente de direito, afastadas as Súmulas 5 e 7/STJ.

4. Não se conhece do dissídio jurisprudencial sem cotejo analítico entre julgados, com indicação das circunstâncias fáticas e da divergência na aplicação do direito, nos termos do art. 1.029, § 1º, do CPC e do art. 255, § 1º, do RISTJ.

5. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por VITÓRIA URBANISMO SPE LTDA. (VITÓRIA URBANISMO) 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 da Bahia, assim ementado:

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO DO CONSUMIDOR. AÇÃO REVISIONAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE LOTEAMENTO. CAPITALIZAÇÃO DE JUROS. VEDAÇÃO. RÉ QUE NÃO INTEGRA O SISTEMA FINANCEIRO NACIONAL. INAPLICABILIDADE DA SÚMULA 539 DO STJ. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO CONHECIDO E IMPROVIDO. (e-STJ, fl. 279)

Nas razões do agravo, VITÓRIA URBANISMO apontou **(1)** não incidência dos óbices sumulares 5 e 7/STJ, por se tratar de matéria estritamente de direito; **(2)** contrariedade ao art. 4º do Decreto nº 22.626/1933 (Lei de Usura), sustentando a legalidade da capitalização anual expressamente pactuada; **(3)** dissídio jurisprudencial sobre a possibilidade de capitalização anual fora do Sistema Financeiro Nacional (e-STJ, fls. 344-351).

Não houve apresentação de contraminuta pela recorrida ROSILENE QUEIROZ DO SACRAMENTO DA SILVA (ROSILENE), conforme certidão de decurso de prazo (e-STJ, fl. 355).

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.

Nas razões de seu apelo nobre, interposto com fundamento nas alíneas a e c do inciso III do art. 105 da Constituição Federal, VITÓRIA URBANISMO sustenta **(1)** violação do art. 4º do Decreto nº 22.626/1933, afirmando que o acórdão recorrido proibiu indevidamente a capitalização anual de juros remuneratórios expressamente pactuada em contrato de compra e venda de lote, embora a Lei de Usura admita a acumulação anual de juros vencidos ao saldo líquido; **(2)** interpretação conforme a jurisprudência do STJ no sentido de que a Súmula 539/STJ limita a capitalização com periodicidade menor que a anual às instituições integrantes do Sistema Financeiro Nacional, não vedando a capitalização anual em contratos civis entre particulares; e **(3)** existência de dissídio jurisprudencial sobre a possibilidade de capitalização anual fora do Sistema Financeiro Nacional, com indicação da Súmula 539/STJ como paradigma (e-STJ, fls. 293-305).

Houve apresentação de contrarrazões por ROSILENE, pugnando pela manutenção da decisão e pela rejeição do recurso (e-STJ, fls. 327-331).

(1) (2) Da capitalização anual à luz do art. 4º da Lei de Usura e do alcance da Súmula 539/STJ

A controvérsia devolvida a esta Corte não exige reexame de fatos ou provas, tampouco interpretação de cláusulas contratuais. O acórdão recorrido consignou expressamente a existência de cláusula prevendo juros de 10,03% ao ano, a incidência desses juros sobre o valor da parcela do período anterior e condição de VITÓRIA URBANISMO como incorporadora não integrante do Sistema Financeiro Nacional.

Os fatos, portanto, encontram-se delimitados.

A questão posta é exclusivamente jurídica, ou seja, definir se a capitalização anual, nessas circunstâncias, é válida à luz do art. 4º do Decreto nº 22.626/1933 e da jurisprudência desta Corte.

O art. 4º do Decreto nº 22.626/1933 estabelece:

É proibido contar juros dos juros: esta proibição não compreende a acumulação de juros vencidos aos saldos líquidos em conta corrente de ano a ano.

A regra é a vedação ao anatocismo.

A exceção prevista na parte final do dispositivo tem como objeto específico a acumulação em conta corrente de natureza mercantil, situação distinta do contrato de promessa de compra e venda de imóvel com pagamento parcelado.

Não se trata, nos autos, de conta corrente com apuração periódica de saldo líquido, mas de obrigação com parcelas determinadas, submetida às regras do mútuo civil e da compra e venda a prazo.

A Súmula 539/STJ, por sua vez, dispõe:

É permitida a capitalização de juros com periodicidade inferior à anual em contratos celebrados com instituições integrantes do Sistema Financeiro Nacional (...), desde que expressamente pactuada.

O enunciado é claro ao restringir a permissão às instituições integrantes do Sistema Financeiro Nacional.

VITÓRIA URBANISMO, como reconhecido pelo Tribunal estadual, não integra o SFN nem o SFI.

Em contratos de compra e venda de imóvel firmados diretamente com construtoras ou incorporadoras, não é cabível a cobrança de juros capitalizados.

Nesse sentido:

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 – sem destaque no original)

O acórdão recorrido, ao afastar a capitalização anual e determinar a incidência de juros simples, decidiu em consonância com a legislação federal e com a jurisprudência consolidada desta Corte.

Não há, portanto, violação do art. 4º do Decreto nº 22.626/1933, nem interpretação equivocada da Súmula 539/STJ.

(3) Dissídio jurisprudencial

A demonstração do dissídio jurisprudencial exige o cotejo analítico entre os julgados confrontados, com a indicação precisa das circunstâncias fáticas e da divergência na aplicação do direito, nos termos do art. 1.029, § 1º, do CPC e do art. 255, § 1º, do RISTJ.

No caso, VITÓRIA URBANISMO limitou-se a invocar a Súmula 539/STJ como paradigma, sem proceder à necessária demonstração analítica da similitude fática entre os precedentes que originaram o verbete e a hipótese dos autos.

A simples transcrição de enunciado sumular ou de ementas não supre a exigência legal.

A propósito:

*AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA. RESCISÃO CONTRATUAL POR CULPA DO CONSUMIDOR. VIOLAÇÃO DOS ARTS . 489 E 1.022 DO CPC/2015 NÃO CONFIGURADA. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO DO ARTIGO DE LEI TIDO POR VULNERADO. SÚMULA 211/STJ. OFENSA A SÚMULA. DESCABIMENTO. APLICAÇÃO DA SÚMULA 518/STJ. REVISÃO DAS CONCLUSÕES DO ACÓRDÃO RECORRIDO . IMPOSSIBILIDADE. NECESSIDADE DE INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E DO REEXAME DO ACERVO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. SÚMULAS 5 E 7/STJ. DISSIDIO JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADO . COTEJO ANALÍTICO NÃO EFETUADO. MAJORAÇÃO DE HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. DESCABIMENTO. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO. [...] 4. **O dissídio jurisprudencial não foi comprovado, pois a parte agravante não efetuou o devido cotejo analítico entre as hipóteses apresentadas como divergentes, com transcrição dos trechos dos acórdãos confrontados, bem como menção das circunstâncias que os identifiquem ou assemelhem, nos termos dos arts . 1.029, § 1º, do CPC/2015 e 255, §§ 1º e 2º, do RISTJ.** [...]. Agravo interno desprovido .*

(AgInt no REsp 2.113.991/RJ, Relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Julgamento: 27/5/2024, TERCEIRA TURMA, DJe 29/5/2024 – sem destaque no original)

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

MAJORO em 5% o valor dos honorários advocatícios anteriormente fixados em favor de ROSILENE QUEIROZ DO SACRAMENTO SILVA, 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 meu voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AREsp 3.110.520 / BA
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2025/0454717-0

Número de Origem:

05024865820168050022 5024865820168050022

Sessão Virtual de 24/03/2026 a 30/03/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : VITORIA URBANISMO SPE LTDA

ADVOGADOS : REYNALDO VIEIRA VASCONCELOS - GO015319

JULIANA PEREIRA GOMES - GO024564

VICTOR GABRIEL SPINDOLA PEREIRA - GO045409

AGRAVADO : ROSILENE QUEIROZ DO SACRAMENTO SILVA

ADVOGADA : FRANCIELLE NAIARA BATISTA BEZERRA - BA043813

ASSUNTO : DIREITO DO CONSUMIDOR - RESPONSABILIDADE DO FORNECEDOR -
INTERPRETAÇÃO / REVISÃO DE CONTRATO

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 24/03/2026 a 30/03/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins. Não participou do julgamento a Sra. Ministra Nancy Andrigli.

Brasília, 30 de março de 2026