

# Capitalização mensal de juros é vedada em financiamentos diretos com incorporadora, decide TJ-GO

É vedada a capitalização mensal de juros por empresas do ramo imobiliário. A prática é permitida apenas às instituições que integram o Sistema Financeiro Nacional.

Esse foi o entendimento da 2ª Turma da 8ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça de Goiás para negar provimento a recurso de uma construtora contra decisão que condenou a empresa a restituir valores pagos indevidamente com juros de 1% ao mês.

No recurso, a construtora sustenta que a taxa de juros cobrada no contrato de empréstimo pessoal questionado não é abusiva, mas condizente com o risco envolvido na operação. Requer que seja reconhecida a inexistência de abusividade da capitalização de juros e da adoção da tabela price na espécie.

Ao analisar o caso, o relator, juiz substituto em segundo grau Antônio Cézár P. Meneses, explicou que a capitalização mensal de juros só é permitida para instituições integrantes do Sistema Financeiro Nacional, conforme o artigo 5º da Medida Provisória nº 2.170-36/2001. Como as incorporadoras não fazem parte desse sistema, a prática viola o artigo 4º do [Decreto-Lei 22.626/1933](#), que proíbe a capitalização mensal de juros.

O julgador também afastou a aplicação da Tabela Price por configurar capitalização de juros, reforçando a proteção dos consumidores contra cláusulas contratuais abusivas. O Tribunal afastou, ainda, a necessidade de prova pericial, pois a própria redação contratual deixava evidente a incidência irregular da capitalização de juros, não havendo, portanto, cerceamento de defesa.

“Assim, embora a ré/apelante defenda a capitalização mensal de juros e a aplicação da tabela price no caso em discussão, conclui-se que a decisão recorrida está em consonância com a jurisprudência desta Corte, na medida em que a apelante, não é legitimada a utilizar de capitalização mensal de juros e tabela price em seus contratos de mútuo, sendo permitida tão somente a capitalização com periodicidade anual”, finalizou. O entendimento foi unânime.

**Clique [aqui](#) para ler a decisão**  
**Processo 5355689-80.2023.8.09.0051**

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2025-fev-15/capitalizacao-mensal-de-juros-e-vedada-em-financiamentos-diretos-com-incorporadora-decide-tj-go/>

