

Incorporadora não pode impor capitalização mensal de juros, diz juiz

04/09/2025

Incorporadoras não são instituições financeiras e, por isso, ficam impedidas de capitalizar juros mensalmente em contratos de financiamento imobiliário. O entendimento é do juiz Bruno Igor Rodrigues Sakaue, da 2ª Vara Cível da Comarca de Cotia (SP).

Conforme os autos, a incorporadora alegou que a adquirente da residência estava inadimplente desde março de 2022 e pediu a rescisão do contrato, reintegração da posse do imóvel e indenização por perdas e danos, incluindo o pagamento de uma multa de 25% sobre os valores já pagos e uma taxa mensal pelo uso do imóvel.

No entanto, a defesa da compradora disse que os juros foram cobrados de forma ilegal pela empresa e calculados com o método da Tabela Price, que **capitaliza juros mensalmente**, aumentando a dívida. Para a defesa da compradora, a cobrança dessa forma descaracterizaria a inadimplência.

Na sentença, o magistrado afirmou que a incorporadora “não integra o Sistema Financeiro Nacional (SFN), razão pela qual lhe é vedada a capitalização mensal de juros em contratos de financiamento imobiliário, ainda que expressamente pactuada, nos termos da Súmula 121 do STF.”

“A permissão contida no art. 5º, § 2º, da **Lei nº 9.514/97** não se estende à capitalização mensal de juros por parte de quem não é instituição financeira.”

Além disso, o juiz citou o entendimento consolidado do Superior Tribunal de Justiça “de que o reconhecimento da abusividade nos encargos exigidos no período da normalidade contratual (juros remuneratórios e capitalização) descaracteriza a mora”.

“Acolhida a tese de revisão contratual, o saldo devedor deverá ser recalculado desde a origem, expurgando-se a capitalização mensal de juros, aplicando-se juros de forma simples, à taxa de 1% ao mês, conforme pactuado. O valor apurado em liquidação de sentença deverá ser pago pela ré/reconvinte de forma parcelada, nos termos do contrato revisado”, seguiu.

Com isso, o juiz determinou um novo cálculo da dívida com a aplicação de juros simples de 1% ao mês e com substituição do IGP-M para o IPCA no índice de correção monetária. A incorporadora terá que restituir o valor cobrado em excesso, o que será contabilizado em liquidação de sentença.

Atuou na causa o advogado **Rafael Rocha Filho**, do RRF Advogados.

Clique [aqui](#) para ler a decisão
Processo 1011174-18.2023.8.26.0152

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2025-set-04/incorporadora-nao-pode-impor-capitalizacao-mensal-de-juros-diz-juiz/>

