# SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt nos EDcl no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2610755 - SP (2024/0127559-3)**

| | | |
|---|---|---|
| **RELATORA** | **:** | **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI** |
| AGRAVANTE | : | RESIDENCIAL SAO MATEUS SPE LTDA |
| ADVOGADOS | : | THEODORO CHIAPPETTA FOCACCIA SAIBRO - RS081128 |
| | | ARTHUR ATAVILA CASADEI - SP391488 |
| | | THEODORO CHIAPPETTA FOCACCIA SAIBRO - SP433288 |
| | | LUIZA HELENA SCHNEIDER PERSSON - SP477304 |
| AGRAVADO | : | ALINE ALVES DA SILVA |
| ADVOGADOS | : | ADRIANO ALVES DE ARAUJO - SP299525 |
| | | DENIS SILVA LOPES DE SOUZA - SP413942 |

## EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. PRAZO DIVERSO PREVISTO EM CONTRATO DE FINANCIAMENTO. PRAZO DE ENTREGA PREVISTO NO INSTRUMENTO DE COMPRA E VENDA. PREVALÊNCIA. JUROS DE OBRA. TEMA REPETITIVO 996/STJ.

1. Esta Corte adota orientação no sentido de que é nula a cláusula que vincula o prazo de entrega do imóvel ao financiamento bancário, devendo haver data certa expressa. Além disso, reconhece-se a ilicitude da cobrança de juros de obra ou encargos equivalentes após o esgotamento do prazo de entrega ajustado, somado à tolerância (Tema Repetitivo 996).

2. Agravo interno a que se nega provimento.

## ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 29/09/2026 a 06/10/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti.

Brasília, 06 de outubro de 2026.

**Documento eletrônico VDA60674158 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 07/10/2026 18:08:10**
**Publicação no DJEN/CNJ de 09/10/2026. Código de Controle do Documento: be4fe0a0-aadc-45d2-983b-c53dd4160a34**

Ministra Maria Isabel Gallotti
Ministra

**Documento eletrônico VDA60674158 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 07/10/2026 18:08:10**
**Publicação no DJEN/CNJ de 09/10/2026. Código de Controle do Documento: be4fe0a0-aadc-45d2-983b-c53dd4160a34**

# SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt nos EDcl no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2610755 - SP (2024/0127559-3)**

| | | |
|---|---|---|
| **RELATORA** | **:** | **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI** |
| AGRAVANTE | : | RESIDENCIAL SAO MATEUS SPE LTDA |
| ADVOGADOS | : | THEODORO CHIAPPETTA FOCACCIA SAIBRO - RS081128 |
| | | ARTHUR ATAVILA CASADEI - SP391488 |
| | | THEODORO CHIAPPETTA FOCACCIA SAIBRO - SP433288 |
| | | LUIZA HELENA SCHNEIDER PERSSON - SP477304 |
| AGRAVADO | : | ALINE ALVES DA SILVA |
| ADVOGADOS | : | ADRIANO ALVES DE ARAUJO - SP299525 |
| | | DENIS SILVA LOPES DE SOUZA - SP413942 |

## EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. PRAZO DIVERSO PREVISTO EM CONTRATO DE FINANCIAMENTO. PRAZO DE ENTREGA PREVISTO NO INSTRUMENTO DE COMPRA E VENDA. PREVALÊNCIA. JUROS DE OBRA. TEMA REPETITIVO 996/STJ.
1. Esta Corte adota orientação no sentido de que é nula a cláusula que vincula o prazo de entrega do imóvel ao financiamento bancário, devendo haver data certa expressa. Além disso, reconhece-se a ilicitude da cobrança de juros de obra ou encargos equivalentes após o esgotamento do prazo de entrega ajustado, somado à tolerância (Tema Repetitivo 996).
2. Agravo interno a que se nega provimento.

## RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto em face de decisão por meio da qual, rejeitando os embargos de declaração opostos, mantive decisão que negou provimento ao recurso especial interposto contra acórdão assim ementado (fl. 275):

> EMENTA – INDENIZAÇÃO – DANOS MATERIAIS E MORAIS – COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA – Procedência – CDC – Aplicabilidade – Prazo de entrega da unidade – Divergência de datas – Necessidade de estabelecimento de prazo certo – Tema 996, do C. STJ – Violação do direito à informação – Adoção da

Documento eletrônico VDA60360305 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 25/09/2026 14:46:02
Código de Controle do Documento: 6a6996bf-ced2-4665-92eb-ad9bc46d4125

previsão constante do quadro-resumo do compromisso de compra e venda acrescida do prazo de tolerância – Imóvel entregue após o prazo final previsto contratualmente – Descumprimento contratual caracterizado – Culpa da ré reconhecida – Mora caracterizada no período de 01/12/2021 a 01/06/2022 – Taxa de evolução da obra – Devolução – Cabimento – Legitimidade da ré para a devolução, por ter dado causa à cobrança – Dano moral – Inocorrência – O descumprimento do contrato pela vendedora no que tange à data da entrega da unidade, não gera, por si só, a ocorrência de dano moral indenizável – Necessidade de particularidades excepcionais que possam denegrir a honra e a dignidade do adquirente não verificadas na espécie – Ação parcialmente procedente – Sucumbência recíproca – Readequação dos ônus sucumbências na proporção do decaimento de cada parte Art. 86, do CPC – Majoração de honorários devidos aos patronos da requerida Recurso da ré parcialmente provido. Recurso da autora parcialmente prejudicado e, na parte conhecida, improvido.

Em suas razões de agravo interno, a parte agravante alega violação ao art. 421 do Código Civil, sustentando que o caso em tela traz a peculiaridade do regime de crédito associativo (Programa Minha Casa Minha Vida), no qual o contrato de financiamento habitacional posterior, assinado com a anuência da adquirente, configurou verdadeira repactuação de prazos e aditamento ao compromisso de compra e venda, não se tratando de mera vinculação a evento incerto vedada pelo Tema 996 do STJ.

Além disso, defende afronta aos arts. 402 e 403 do Código Civil quanto à condenação de restituição dos valores relativos à taxa de evolução de obra, argumentando a ausência de nexo causal e que a responsabilidade pela devolução caberia exclusivamente à instituição financeira (Caixa Econômica Federal), visto que tais quantias foram por ela arrecadadas e jamais ingressaram no patrimônio da incorporadora.

Impugnação não apresentada (fl. 408).

É o relatório.

## VOTO

Observo que as razões de agravo interno não são capazes de infirmar as conclusões da decisão agravada.

A tese da agravante no sentido de que o contrato de financiamento habitacional posterior representaria repactuação válida de prazos e aditamento ao compromisso de compra e venda sob a égide da autonomia privada (art. 421 do Código Civil) não merece acolhida.

Quanto ao ponto, o Tribunal de origem entendeu que deveria prevalecer o prazo de entrega previsto no quadro-resumo do instrumento particular de promessa de compra e venda celebrado entre as partes agravante e agravada em lugar do prazo previsto no contrato de financiamento que a parte agravada celebrou com a Caixa Econômica Federal. Segundo consta no acórdão recorrido, não pode haver vinculação

**Documento eletrônico VDA60360305 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 25/09/2026 14:46:02**
**Código de Controle do Documento: 6a6996bf-ced2-4665-92eb-ad9bc46d4125**

do prazo de entrega à concessão de financiamento. A propósito, trechos do acórdão recorrido (fls. 278-281):

> Pois bem. Colhe-se dos autos que, em 30/04/2020, a autora firmou com a ré o Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Unidade Autônoma e Outras Avenças de fls. 17/45, objetivando a aquisição do apartamento 51.212, do bloco 1, do empreendimento denominado Residencial Nobuo Miamoto, que seria construído no loteamento Residencial São Mateus. (...)
> Como se pode observar, não houve a estipulação de um prazo certo para a entrega do imóvel, a qual poderia ocorrer até 31/05/2021 ou no prazo estabelecido pelo agente financeiro, quando da assinatura do contrato de financiamento pelo comprador, mais o prazo de tolerância de 180 dias.
> Ora, dentre os requisitos do contrato de compra e venda, elencados no art. 35-A, da Lei nº 4.591/64, encontra-se a fixação de um termo final para a conclusão das obras (inc. XII), de modo a assegurar ao adquirente liberdade de escolha e segurança jurídica.
> A não estipulação de prazo certo para a conclusão da obra implica em violação não só à Lei nº 4.591/64, mas também ao art. 31, do CDC, que determina que a oferta de produtos deve conter informações claras e precisas acerca do mesmo.
> Não se pode olvidar, ainda, que, além de adequada e eficiente, a informação deve atender aos deveres de boa-fé objetiva, de colaboração e de respeito ao consumidor, sob pena de adotar-se o sentido mais favorável a este (art. 47, do CDC c. c. art. 423, do CC).
> Ademais, a não estipulação de um prazo certo ou, ainda, a sua vinculação a um evento futuro (no caso, a assinatura do contrato de financiamento pelo comprador), onera excessivamente o consumidor que fica exposto à cobrança de juros e à aplicação de correção monetária pelo índice setorial e dificulta a sujeição da vendedora aos efeitos da mora. (...)
> Pois bem. Como no caso em exame o prazo para conclusão da obra constante do contrato de financiamento foi definido pelo agente financeiro, com base no cronograma de obras por ele estipulado, ele não pode prevalecer, devendo-se adotar como termo final para conclusão das unidades a data prevista no quadro-resumo do Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Unidade Autônoma e Outras Avenças firmado pelas partes (maio/2021), acrescentando-se a ela apenas o prazo de tolerância de 180 dias.,
> Portanto, o imóvel deveria ter sido entregue até 30/11/2021.
> Assim, se o prazo final para entrega do imóvel era 30/11/2021 e as chaves foram entregues em 01/06/2022 (fls. 150/151), patente a mora da requerida, sendo cabível a reparação dos danos sofridos pelos autores.

Quanto ao ponto, assim, verifico que o Tribunal decidiu em conformidade com o STJ, que, no julgamento do Tema Repetitivo 996 firmou a seguinte tese jurídica:

> 1.1. Na aquisição de unidades autônomas em construção, o contrato deverá estabelecer, de forma clara, expressa e inteligível, o prazo certo para a entrega do imóvel, o qual não poderá estar vinculado à concessão de financiamento, ou a nenhum outro negócio jurídico, exceto o acréscimo do prazo de tolerância.

Assim, a tentativa de convalidar a alteração do prazo inicial com base em cronograma estipulado posteriormente no contrato de mútuo celebrado apenas com a

**Documento eletrônico VDA60360305 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 25/09/2026 14:46:02**
**Código de Controle do Documento: 6a6996bf-ced2-4665-92eb-ad9bc46d4125**

Caixa Econômica Federal não prospera, na medida em que a parte agravante deve responder pelo prazo que estipulou no contrato celebrado com a parte agravada. É dizer, o contrato celebrado com terceiro não tem o condão de afastar ou alterar o prazo ao qual a parte agravante se obrigou expressamente.

Além disso, conforme assentado no voto condutor do acórdão repetitivo (REsp 1.729.593/SP), a modalidade de crédito associativo e as peculiaridades dos programas habitacionais sociais não afastam do incorporador o ônus pelo risco do empreendimento, tampouco justificam a indefinição temporal da entrega das chaves. Como bem destacado na decisão monocrática agravada, a fixação de prazo vinculada ao contrato de financiamento — ainda que ratificada em segundo momento — foi a exata hipótese apreciada e vedada pelo STJ na elaboração do Tema 996.

A propósito, trecho do voto proferido pelo Ministro Marco Aurélio Bellizze no voto condutor do acórdão repetitivo:

> O fato, portanto, de o contrato ser regido por regras de crédito associativo, a meu sentir, não pode ser utilizado como argumento para justificar a estipulação de prazo alternativo e aberto à conclusão da obra, assim como prevaleceu no Colegiado local, haja vista que os negócios firmados sob a disciplina do PMCMV não retiram do promitente vendedor o ônus relacionado ao risco da atividade econômica, além de serem lucrativos para as empresas nele envolvidas.

Além, quanto aos juros de obra, também não prospera a alegação da parte agravante.

O STJ firmou entendimento no Tema 996 (Tese 1.3) no sentido de que "é ilícito cobrar do adquirente juros de obra ou outro encargo equivalente, após o prazo ajustado no contrato para a entrega das chaves da unidade autônoma, incluído o período de tolerância".

Assim, a obrigação de ressarcir tais valores decorre de fato ilícito imputável exclusivamente à construtora/incorporadora, consistente no atraso injustificado na conclusão da obra e entrega das chaves. O nexo de causalidade está perfeitamente delineado: foi a mora da agravante que impediu o início da amortização do saldo devedor pelo comprador, prolongando indevidamente a cobrança dos encargos de fase de obra pela instituição financeira.

O atraso da vendedora retira do adquirente a possibilidade de amortizar o capital do financiamento mais cedo, gerando despesa extraordinária que ele não teria se a obra tivesse sido entregue no prazo pactuado. Trata-se de efetivo dano emergente suportado pelo comprador por culpa exclusiva da construtora. A imputação do dever de indenizar à incorporadora atende rigorosamente aos arts. 389, 402 e 403 do Código Civil, pois os valores pagos à instituição financeira a título de juros de obra no período de mora constituem prejuízo direto e imediato decorrente da inexecução tempestiva da obrigação de fazer assumida pela vendedora.

**Documento eletrônico VDA60360305 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 25/09/2026 14:46:02**
**Código de Controle do Documento: 6a6996bf-ced2-4665-92eb-ad9bc46d4125**

Além disso, o fato de os valores da taxa de evolução de obra serem arrecadados pela Caixa Econômica Federal e não ingressarem no patrimônio da incorporadora não afasta a legitimidade desta para responder pela reparação.

Como consignado no acórdão do TJSP e ratificado pelo STJ no acórdão repetitivo, não se discute a ilicitude da cobrança originária efetuada pelo banco no período regular de obras, mas a transferência indevida desse custo ao consumidor durante o período de mora da vendedora. Sendo a incorporadora a única causadora do prolongamento da cobrança, cabe a ela indenizar o comprador pelo prejuízo financeiro causado, repassando-se a ele os valores desembolsados a esse título durante o atraso.

Assim, afastar a condenação da parte agravante à devolução da taxa de juros de evolução da obra durante o período de mora significaria, em verdade, imputar prejuízo indevido à parte adquirente, o que contraria a própria racionalidade do que ficou decidido no âmbito do Tema Repetitivo 996 do STJ.

Veja-se, a propósito, trechos do voto condutor:

> Todavia, havendo atraso na entrega do empreendimento, afigura-se descabido imputar ao adquirente o ônus de arcar com juros de evolução da obra no período de mora da ré até a efetiva entrega das chaves, uma vez que não se pode penalizar o mutuário com referida incidência, considerando não ter sido ele quem deu causa ao atraso.
> Desse modo, ultrapassado o prazo para a conclusão das unidades, não podem ser cobrados do adquirente encargos contratados para incidir no período de construção, entre eles, os juros de obra. Isso porque o beneficiário não pode ser responsabilizado pela remuneração do capital empregado na obra quando houver atraso por culpa imputável apenas à promitente vendedora. A cobrança de quaisquer acréscimos ou juros nesse contexto fere a essência de vários princípios norteadores do Código Civil, bem como do Código de Defesa do Consumidor, como a boa-fé objetiva e o equilíbrio contratual.
> Entendimento diverso teria o efeito de postergar, de maneira injustificada, o pagamento de valores que são próprios da fase de construção da obra, em seu período regular. Contudo, impõe-se considerar que, superado o período de entrega das chaves, o comprador passa a ter a legítima expectativa de destinar recursos à amortização do saldo do seu débito. O que se frustraria, sem que, para tanto, tenha o consumidor concorrido.
> Deve-se ter como norte, nessas circunstâncias, o princípio de que quem dá causa ao inadimplemento do contrato não pode se beneficiar da situação, sob pena de o atraso da obra poder representar a possibilidade de vantagem financeira indevida em detrimento do adquirente do imóvel, o que seria de todo inadmissível.

Nesse mesmo sentido, a jurisprudência do STJ:

> AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. DECISÃO AGRAVADA QUE CONHECEU DO AGRAVO E NEGOU PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL AFASTADA. LUCROS CESSANTES

**Documento eletrônico VDA60360305 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 25/09/2026 14:46:02**
**Código de Controle do Documento: 6a6996bf-ced2-4665-92eb-ad9bc46d4125**

DECORRENTES DE ALUGUÉIS. TEMA 970/STJ. TAXA DE EVOLUÇÃO DE OBRA APÓS PRAZO DE TOLERÂNCIA. POSSIBILIDADE.

1. Afastada a alegação de violação do art. 1.022 do Código de Processo Civil, porquanto o Tribunal de origem examinou as questões de extra petita e aplicação do Tema 996/STJ.

2. O pagamento de aluguéis, diante do atraso na entrega do imóvel, configura lucros cessantes, conforme orientação jurisprudencial consolidada (Tema 970/STJ).

**3. É ilícita a cobrança de taxa de evolução de obra após o prazo contratual/ tolerância, estando o acórdão recorrido em consonância com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça.**

4. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp n. 2.819.507/CE, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 11/5/2026, DJEN de 15/5/2026.)

Assim, ausente qualquer motivo que justifique a reforma da decisão agravada.

Em face do exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.

**Documento eletrônico VDA60360305 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 25/09/2026 14:46:02**
**Código de Controle do Documento: 6a6996bf-ced2-4665-92eb-ad9bc46d4125**

# SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

## TERMO DE JULGAMENTO
## QUARTA TURMA

**AgInt nos EDcl no AREsp 2.610.755 / SP**

Número Registro: 2024/0127559-3 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10015104420228260007

Sessão Virtual de 29/09/2026 a 06/10/2026

**Relator do AgInt nos EDcl**

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

**Presidente da Sessão**

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

**Secretário**

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

**AUTUAÇÃO**

AGRAVANTE : RESIDENCIAL SAO MATEUS SPE LTDA
ADVOGADOS : THEODORO CHIAPPETTA FOCACCIA SAIBRO - RS081128
ARTHUR ATAVILA CASADEI - SP391488
THEODORO CHIAPPETTA FOCACCIA SAIBRO - SP433288
LUIZA HELENA SCHNEIDER PERSSON - SP477304
AGRAVADO : ALINE ALVES DA SILVA
ADVOGADOS : ADRIANO ALVES DE ARAUJO - SP299525
DENIS SILVA LOPES DE SOUZA - SP413942

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROMESSA DE COMPRA E VENDA

**AGRAVO INTERNO**

AGRAVANTE : RESIDENCIAL SAO MATEUS SPE LTDA
ADVOGADOS : THEODORO CHIAPPETTA FOCACCIA SAIBRO - RS081128
ARTHUR ATAVILA CASADEI - SP391488
THEODORO CHIAPPETTA FOCACCIA SAIBRO - SP433288
LUIZA HELENA SCHNEIDER PERSSON - SP477304
AGRAVADO : ALINE ALVES DA SILVA
ADVOGADOS : ADRIANO ALVES DE ARAUJO - SP299525
DENIS SILVA LOPES DE SOUZA - SP413942

**Documento eletrônico VDA60661681 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 06/10/2026 11:33:34**
**Código de Controle do Documento: 338edaa9-0453-40fa-8c3d-0c74ef17b850**

**TERMO**

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 29/09/2026 a 06/10/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti.

Brasília, 06 de outubro de 2026

**Documento eletrônico VDA60661681 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 06/10/2026 11:33:34**
**Código de Controle do Documento: 338edaa9-0453-40fa-8c3d-0c74ef17b850**