



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2717595 - ES(2024/0299432-5)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : **PACIFICO CONSTRUÇOES LTDA**
ADVOGADOS : **CARLOS AUGUSTO DA MOTTA LEAL - ES005875**
LEONARDO LAGE DA MOTTA - ES007722
GRAZYELLE JUNIOR DE SOUZA - ES032201
LUIZ ALBERTO MUSSO LEAL NETO - ES018793
AGRAVADO : **POLIANA LIRA NASCIMENTO**
ADVOGADOS : **ALOÍSIO LIRA - ES007512**
JOSIANE VILELA BAPTISTA DA COSTA - ES014553
AGRAVADO : **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**
ADVOGADO : **ANDRE PIRES GODINHO - RJ100272**

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. COBRANÇA DE TAXA DE EVOLUÇÃO DE OBRA. RESTITUIÇÃO DE VALORES. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO DESPROVIDO.

1. O Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do Tema 996 dos recursos repetitivos, firmou entendimento de que é ilícita a cobrança de 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.
2. O eg. Tribunal de Justiça, com base na análise do contrato e das provas constantes dos autos, concluiu pelo atraso na entrega da obra. A alteração dessa conclusão encontra óbice nas Súmulas 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça.
3. 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 QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 03/03/2026 a 09/03/2026, por unanimidade, conhecer do recurso mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 11 de março de 2026.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2717595 - ES(2024/0299432-5)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : **PACIFICO CONSTRUÇOES LTDA**
ADVOGADOS : **CARLOS AUGUSTO DA MOTTA LEAL - ES005875**
LEONARDO LAGE DA MOTTA - ES007722
GRAZYELLE JUNIOR DE SOUZA - ES032201
LUIZ ALBERTO MUSSO LEAL NETO - ES018793
AGRAVADO : **POLIANA LIRA NASCIMENTO**
ADVOGADOS : **ALOÍSIO LIRA - ES007512**
JOSIANE VILELA BAPTISTA DA COSTA - ES014553
AGRAVADO : **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**
ADVOGADO : **ANDRE PIRES GODINHO - RJ100272**

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. COBRANÇA DE TAXA DE EVOLUÇÃO DE OBRA. RESTITUIÇÃO DE VALORES. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO DESPROVIDO.

1. O Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do Tema 996 dos recursos repetitivos, firmou entendimento de que é ilícita a cobrança de 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.
2. O eg. Tribunal de Justiça, com base na análise do contrato e das provas constantes dos autos, concluiu pelo atraso na entrega da obra. A alteração dessa conclusão encontra óbice nas Súmulas 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça.
3. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por PACÍFICO CONSTRUÇÕES LTDA contra decisão que inadmitiu seu recurso especial, fundamentado no art. 105, III, *a e c*, da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo Tribunal Regional Federal da 2ª Região, assim ementado:

“ADMINISTRATIVO. RECURSO DE APELAÇÃO. CONTRATO DE FINANCIAMENTO DE IMÓVEL. PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. ATRASO NA CONCLUSÃO DA OBRA. AUSÊNCIA DE RESPONSABILIDADE DA CEF. ATUAÇÃO COMO MERO AGENTE FINANCEIRO. PAGAMENTO INDEVIDO DE ENCARGOS APÓS PRAZO CONTRATUALMENTE PREVISTO PARA ENTREGA DO BEM. RESTITUIÇÃO.

1. A responsabilidade da CEF para responder por vícios de construção ou atraso na entrega da obra dependerá das circunstâncias em que se verifica a

sua intervenção, nas seguintes situações: a) quando atuar como agente financeiro em sentido estrito; e b) quando atuar como agente executor de políticas federais para a promoção de moradia para pessoas de baixa ou baixíssima renda.

2. Na hipótese vertente, a análise do contrato ora em debate permite concluir que a CEF, não tendo qualquer ingerência sobre a obra, tampouco utilizando recursos especificamente destinados à política habitacional para pessoas de baixíssima renda, atuou como mero agente financeiro, limitando-se a emprestar determinada quantia para integralizar o valor de compra de um imóvel adquirido na fase de construção.

3. Assim, se a construtora não cumpre com o prazo inicialmente pactuado para a entrega do imóvel, não há como cobrar da CEF o descumprimento de obrigação contratual na qual ela não assumiu. A fiscalização da obra pela Engenharia da CEF tem como único objetivo resguardar seus próprios interesses, considerando que, nos termos do contrato firmado, resta consignado que a vistoria é feita exclusivamente para fins de medição do andamento da obra para liberação de recursos.

4. Nesse contexto, não havendo qualquer responsabilidade da CEF pelo eventual atraso na entrega do imóvel, não há como imputar à citada empresa pública a obrigação de indenizar a Autora por eventuais danos materiais e morais sofridos em decorrência desse fato.

5. Por outro lado, revela-se adequada a condenação da empresa pública, bem como da construtora, ao ressarcimento da taxa de obra paga após o prazo de conclusão da obra.

6. O Superior Tribunal de Justiça, observando o rito dos recursos especiais repetitivos, já se posicionou pela invalidade da cobrança de juros, ou outro encargo equivalente, em momento posterior ao prazo previsto para a entrega da obra na hipótese de imóvel adquirido em fase de construção.

7. Assim, considerando o inequívoco atraso na entrega do imóvel, reputa-se indevida a continuidade da cobrança da taxa de evolução da obra ao adquirente após o decurso do prazo contratualmente previsto para o encerramento da fase de construção até a efetiva entrega do imóvel ao comprador.

8. Ressalte-se que, apesar de a jurisprudência admitir a aplicação do CDC aos contratos de financiamento pelo SFH sem cobertura pelo FCVS, afasta-se, na hipótese vertente, a regra do art. 42, parágrafo único, do CDC, pois não se verifica a ocorrência de conduta dolosa da CEF, o que, segundo entendimento do STJ, constitui requisito necessário à devolução em dobro.

9. Desprovidos o recurso de apelação interposto por PACÍFICO CONSTRUÇÕES LTDA e o recurso adesivo interposto por POLIANA LIRA NASCIMENTO.” (e-STJ, fls. 993-994)

Os embargos de declaração opostos por PACÍFICO CONSTRUÇÕES LTDA foram rejeitados (e-STJ, fls. 1034-1035).

Em seu recurso especial, o recorrente alega violação dos seguintes dispositivos da legislação federal, com as respectivas teses:

(i) art. 421, art. 422 e art. 425 da Lei 10.406/2002, pois teria sido desconsiderada a força obrigatória do contrato (*pacta sunt servanda*), inclusive a cláusula de tolerância de 180 dias, de modo que não haveria atraso na obra e a restituição de “juros de obra” após o prazo contratual seria indevida.

(ii) art. 421 da Lei 10.406/2002, pois a decisão teria interferido na autonomia privada e na função social de contrato lícito e equilibrado, celebrado sem prejuízo injusto, implicando ingerência judicial indevida sobre conteúdo contratual validamente estipulado.

(iii) art. 422 da Lei 10.406/2002, pois teria sido ignorada a boa-fé objetiva da recorrente durante a execução do contrato, presumindo inadimplemento inexistente e imputando restituição sem conduta contrária aos deveres de lealdade, probidade e confiança.

(iv) art. 425 da Lei 10.406/2002, pois as cláusulas atípicas pactuadas - inclusive quanto a encargos na fase de construção - seriam válidas, e a determinação de restituição de “juros de obra” teria afrontado a eficácia do contrato que previa tais encargos junto à instituição financeira.

Foram ofertadas contrarrazões (e-STJ, fls. 1071-1079, 1085-1098).

O recurso especial foi inadmitido na origem, dando ensejo à interposição do presente agravo.

É o relatório.

VOTO

Extraí-se dos autos que, na origem, a autora narrou ter adquirido a unidade 405 do empreendimento Residencial Chácara Moacyr de Barros, no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, com promessa de entrega em prazo certo, mas só recebeu as chaves em setembro de 2016, suportando aluguéis, taxas e a cobrança de “taxa de evolução de obra” durante a construção; propôs ação de indenização por danos materiais e morais, repetição de indébito (juros de obra e corretagem), aplicação de multa contratual e demais consectários em face da construtora e da Caixa Econômica Federal, com pedidos de gratuidade da justiça e inversão do ônus da prova.

A sentença declarou a ilegitimidade passiva da Caixa para responder por perdas e danos decorrentes do atraso na entrega e extinguiu tais pedidos sem resolução de mérito, por incompetência absoluta da Justiça Federal; reconheceu, no mérito, a legitimidade de Caixa e construtora para devolver, na forma simples, os valores cobrados a título de “taxa de evolução de obra” após o prazo contratual de conclusão (de 17/05/2016 até 21/10/2016), com correção pela taxa Selic e juros moratórios (Súmula 54 do Superior Tribunal de Justiça); afastou a devolução em dobro e condenou a Caixa nas verbas de sucumbência, deferindo a gratuidade à autora (e-STJ, fls. 732-741).

No acórdão, o Tribunal Regional Federal da 2ª Região negou provimento ao recurso de apelação da construtora e ao recurso adesivo da autora, assentando que a Caixa atuou como mero agente financeiro, sem responsabilidade pelo atraso na entrega, e manteve a condenação à restituição dos encargos de “taxa de obra” cobrados após o prazo contratual, afastando a aplicação do parágrafo único do art. 42 do Código de Defesa do Consumidor por ausência de conduta dolosa; posteriormente, foram rejeitados embargos de declaração da construtora por inexistência dos vícios do art. 1.022 do Código de Processo Civil (e-STJ, fls. 989-994; 1031-1034).

Arts. 421, 422 e 425 da Lei 10.406/2002

Insurge-se a recorrente contra a determinação de restituição dos juros de obra cobrados após o prazo previsto para a entrega do empreendimento no âmbito do programa minha casa minha vida alegando, em suma, ausência de atraso na entrega da obra e indevida intromissão do Judiciário nos termos do contrato firmado entre as partes.

O acórdão recorrido, no entanto, consignou expressamente que houve atraso na entrega da obra sem a ocorrência de justa causa para aplicação do prazo de tolerância de 24 meses previsto no contrato, concluindo pela ilicitude da cobrança de juros no período de atraso, conforme se infere do voto do acórdão de origem:

"Por outro lado, revela-se adequada a condenação da empresa pública, bem como da construtora, ao ressarcimento da taxa de obra paga após o prazo de conclusão da obra.

De acordo com o item C 6.1 do contrato, o prazo de construção era de 27 (vinte e sete) meses (evento 1, CONTR13, f. 03, dos autos originários), com previsão de prorrogação até o limite máximo de 24 (vinte e quatro meses) quando restar comprovado caso fortuito ou força maior (cláusula décima sexta – evento 1, CONTR13, f. 13, do autos originários), sendo pactuado que, findo o prazo para término da construção, caso não concluída a obra, os recursos remanescentes permanecerão indisponíveis (parágrafo único da cláusula décima sexta – evento 1, CONTR13, f. 13, do autos originários). Nesse sentido, de acordo com o parágrafo quinto da cláusula vigésima nona, a construtora/incorporadora que atrasar por período superior a trinta dias será substituída após acionamento da seguradora do contrato (evento 1, CONTR14, f. 04, dos autos originários).

Assim, considerando que a celebração do financiamento se deu em 17/02/2014, e que o bem adquirido deveria ser entregue em até 27 (vinte e sete) meses, conclui-se que o prazo final para entrega das chaves era o dia 17/05/2016, momento a partir do qual são devidos os valores pagos a título de juros de obra.

Ademais, conforme bem apontou o juízo a quo, “não há indícios nos autos de que houve circunstâncias provocadas por fatos alheios à vontade da construtora e que interferiram na construção a ponto de culminar na prorrogação do término da obra; ao contrário, as informações contidas nos autos sinalizam o descumprimento do contrato pela construtora. O representante legal da empresa construtora admite em seu depoimento pessoal prestado ao Juízo que a Prefeitura de Cariacica exigiu que se fizesse ajustes no projeto, o que atrasou a emissão do HABITE-SE, que ocorreu apenas em 26.08.2016. Atrasando o HABITE-SE, atrasa-se também o início do período de amortização.”.

Tem-se, ainda, que a cláusula terceira do citado instrumento especifica claramente que, na fase de construção, são devidos “encargos relativos a juros e atualização monetária, à taxa prevista no Quadro ‘C’, incidentes sobre o saldo devedor apurado no mês” (evento 1, CONTR13, f. 07, dos autos originários), encargos estes que, registre-se, correspondem à chamada “taxa de evolução da obra”.

O Superior Tribunal de Justiça, observando o rito dos recursos especiais repetitivos, já se posicionou pela invalidade da cobrança de juros, ou outro encargo equivalente, em momento posterior ao prazo previsto para a entrega da obra na hipótese de imóvel adquirido em fase de construção:

(...)

Considerando o inequívoco atraso na entrega do imóvel, reputa-se indevida a continuidade da cobrança da taxa de evolução da obra ao

adquirente após o decurso do prazo contratualmente previsto para o encerramento da fase de construção até a efetiva entrega do imóvel ao comprador." (fls. 990/991, g.n.)

A orientação está em consonância com o entendimento firmado pela Segunda Seção, que, ao tratar sobre o tema no âmbito do PMCMV, sob o rito dos recursos repetitivos (Tema 996), fixou a tese 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*".

Confira-se, a propósito, a ementa do julgado:

“RECURSO ESPECIAL CONTRA ACÓRDÃO PROFERIDO EM INCIDENTE DE RESOLUÇÃO DE DEMANDAS REPETITIVAS - IRDR. ART. 1.036 DO CPC/2015 C/C O ART. 256-H DO RISTJ. PROCESSAMENTO SOB O RITO DOS RECURSOS ESPECIAIS REPETITIVOS. PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA. CRÉDITO ASSOCIATIVO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. CONTROVÉRSIAS ENVOLVENDO OS EFEITOS DO ATRASO NA ENTREGA DO BEM. RECURSOS DESPROVIDOS.

1. As teses a serem firmadas, para efeito do art. 1.036 do CPC/2015, em contrato de promessa de compra e venda de imóvel em construção, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida, para os beneficiários das faixas de renda 1,5, 2 e 3, são as seguintes: 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 do financiamento, ou a nenhum outro negócio jurídico, exceto o acréscimo do prazo de tolerância.

1.2 No caso de descumprimento do prazo para a entrega do imóvel, incluído o período de tolerância, o prejuízo do comprador é presumido, consistente na injusta privação do uso do bem, a ensejar o pagamento de indenização, na forma de aluguel mensal, com base no valor locatício de imóvel assemelhado, com termo final na data da disponibilização da posse direta ao adquirente da unidade autônoma.

1.3 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.

1.4 O descumprimento do prazo de entrega do imóvel, computado o período de tolerância, faz cessar a incidência de correção monetária sobre o saldo devedor com base em indexador setorial, que reflete o custo da construção civil, o qual deverá ser substituído pelo IPCA, salvo quando este último for mais gravoso ao consumidor.

2. Recursos especiais desprovidos.”

(REsp n. 1.729.593/SP, relator **Ministro Marco Aurélio Bellizze**, Segunda Seção, julgado em 25/9/2019, DJe de 27/9/2019, sem grifos no original)

Isso significa que a referida cobrança é lícita desde a assinatura do contrato e durante o período de construção, mas passa a ser ilegal no período de atraso na entrega da unidade imobiliária.

Nesse contexto, tendo o eg. Tribunal de origem concluído, com base no exame do contrato e das provas constantes dos autos, pelo atraso na entrega da obra, a alteração de tal conclusão encontra óbice nas **Súmulas 5 e 7/STJ**.

Ante o exposto, conheço do agravo para **negar provimento ao recurso especial**.

Com base no art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, majoro os honorários advocatícios devidos ao patrono vencedor para 11% sobre o valor da condenação.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**AREsp 2.717.595 / ES
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2024/0299432-5

Número de Origem:

00416519020164025001 416519020164025001

Sessão Virtual de 03/03/2026 a 09/03/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : PACIFICO CONSTRUCOES LTDA

ADVOGADOS : CARLOS AUGUSTO DA MOTTA LEAL - ES005875

LEONARDO LAGE DA MOTTA - ES007722

LUIZ ALBERTO MUSSO LEAL NETO - ES018793

GRAZYELLE JUNIOR DE SOUZA - ES032201

AGRAVADO : POLIANA LIRA NASCIMENTO

ADVOGADOS : ALOÍSIO LIRA - ES007512

JOSIANE VILELA BAPTISTA DA COSTA - ES014553

AGRAVADO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

ADVOGADO : ANDRE PIRES GODINHO - RJ100272

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - RESPONSABILIDADE CIVIL - INDENIZAÇÃO POR DANO MATERIAL

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 03/03/2026 a 09/03/2026, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 09 de março de 2026