



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2774462 - SP(2024/0396124-7)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE : **HM 27 EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA**
ADVOGADOS : **PÂMELA CAROLINA CAETANO GARCIA - SP436530**
: **MONICA ELISA MORO DE SOUZA - SP298437**
AGRAVADO : **FERNANDA MARTINS**
ADVOGADO : **GUSTAVO MESSIAS DO NASCIMENTO - SP444961**

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. JUROS DE OBRA. POSSIBILIDADE DE COBRANÇA APÓS A ENTREGA DAS CHAVES. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto contra a decisão que negou seguimento ao recurso especial pela aplicação do Tema n. 996 e, após juízo de retratação em agravo interno, o inadmitiu por ausência de violação dos arts. 104, 421 e 422 do CC e inexistência de cotejo analítico apto à comprovação do dissídio.
2. A controvérsia diz respeito a ação indenizatória visando à restituição de valores pagos a título de juros de obra, cobrados entre janeiro/2021 e agosto/2021.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou improcedente o pedido e fixou ônus sucumbenciais.
4. A Corte de origem reformou a sentença para julgar parcialmente procedente a ação, condenando à restituição da taxa de evolução de obra entre janeiro e outubro de 2021, com inversão dos ônus da sucumbência.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há quatro questões em discussão: (i) saber se houve violação do art. 104 do CC ao se reconhecer a ilicitude da cobrança de juros de obra antes do término do prazo contratual; (ii) saber se houve violação do art. 421 do CC por afastamento da cláusula contratual sob a justificativa da função social do contrato; (iii) saber se houve violação do art. 422 do CC por aplicação da boa-fé objetiva para suprimir obrigação contratual; e (iv) saber se há dissídio jurisprudencial, com cotejo analítico, quanto à possibilidade de cobrança de juros de obra até o prazo contratual final, mesmo após a entrega das chaves.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Incide a Súmula n. 5 do STJ, pois a tese recursal demanda interpretação

de cláusula contratual (cláusula 5.1.2), o que obsta o conhecimento do recurso especial.

7. Incide a Súmula n. 83 do STJ, porque o acórdão recorrido está em conformidade com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça de que a cobrança de juros de evolução de obra é possível apenas até a entrega das chaves.

8. O dissídio jurisprudencial não se configura por ausência de similitude fática e de cotejo analítico, nos termos dos arts. 1.029, § 1º, do CPC e 255, § 1º, do RISTJ, sendo vedado o reexame de provas em recurso especial.

IV. DISPOSITIVO E TESE

9. Agravo em recurso especial desprovido.

Tese de julgamento: “1. Aplica-se a Súmula n. 5 do STJ quando o exame da controvérsia exige interpretação de cláusula contratual. 2. Incide a Súmula n. 83 do STJ se o acórdão recorrido se alinha ao entendimento de que os juros de evolução de obra somente podem ser cobrados até a entrega das chaves. 3. O dissídio jurisprudencial não se configura sem similitude fática e cotejo analítico, conforme os arts. 1.029, § 1º, do CPC e 255, § 1º, do RISTJ”.

Dispositivos relevantes citados: CC, arts. 104, 421 e 422; CPC, arts. 1.021, § 2º, 1.029, § 1º, 1.030, I, *b*, e § 2º, 1.030, V, 85, §§ 2º e 11; CF, art. 105, III, *a* e *c*; RISTJ, art. 255, § 1º.

Jurisprudência relevante citada: STJ, AgInt no REsp n. 1.875.955/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 21/3/2022; STJ, Súmulas n. 5 e 83.

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 10/03/2026 a 16/03/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

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

Brasília, 17 de março de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2774462 - SP (2024/0396124-7)

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
AGRAVANTE : HM 27 EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA
ADVOGADOS : PÂMELA CAROLINA CAETANO GARCIA - SP436530
MONICA ELISA MORO DE SOUZA - SP298437
AGRAVADO : FERNANDA MARTINS
ADVOGADO : GUSTAVO MESSIAS DO NASCIMENTO - SP444961

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. JUROS DE OBRA. POSSIBILIDADE DE COBRANÇA APÓS A ENTREGA DAS CHAVES. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto contra a decisão que negou seguimento ao recurso especial pela aplicação do Tema n. 996 e, após juízo de retratação em agravo interno, o inadmitiu por ausência de violação dos arts. 104, 421 e 422 do CC e inexistência de cotejo analítico apto à comprovação do dissídio.
2. A controvérsia diz respeito a ação indenizatória visando à restituição de valores pagos a título de juros de obra, cobrados entre janeiro/2021 e agosto/2021.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou improcedente o pedido e fixou ônus sucumbenciais.
4. A Corte de origem reformou a sentença para julgar parcialmente procedente a ação, condenando à restituição da taxa de evolução de obra entre janeiro e outubro de 2021, com inversão dos ônus da sucumbência.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há quatro questões em discussão: (i) saber se houve violação do art. 104 do CC ao se reconhecer a ilicitude da cobrança de juros de obra antes do término do prazo contratual; (ii) saber se houve violação do art. 421 do CC por afastamento da cláusula contratual sob a justificativa da função social do contrato; (iii) saber se houve violação do art. 422 do CC por aplicação da boa-fé objetiva para suprimir

obrigação contratual; e (iv) saber se há dissídio jurisprudencial, com cotejo analítico, quanto à possibilidade de cobrança de juros de obra até o prazo contratual final, mesmo após a entrega das chaves.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Incide a Súmula n. 5 do STJ, pois a tese recursal demanda interpretação de cláusula contratual (cláusula 5.1.2), o que obsta o conhecimento do recurso especial.

7. Incide a Súmula n. 83 do STJ, porque o acórdão recorrido está em conformidade com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça de que a cobrança de juros de evolução de obra é possível apenas até a entrega das chaves.

8. O dissídio jurisprudencial não se configura por ausência de similitude fática e de cotejo analítico, nos termos dos arts. 1.029, § 1º, do CPC e 255, § 1º, do RISTJ, sendo vedado o reexame de provas em recurso especial.

IV. DISPOSITIVO E TESE

9. Agravo em recurso especial desprovido.

Tese de julgamento: “1. Aplica-se a Súmula n. 5 do STJ quando o exame da controvérsia exige interpretação de cláusula contratual. 2. Incide a Súmula n. 83 do STJ se o acórdão recorrido se alinha ao entendimento de que os juros de evolução de obra somente podem ser cobrados até a entrega das chaves. 3. O dissídio jurisprudencial não se configura sem similitude fática e cotejo analítico, conforme os arts. 1.029, § 1º, do CPC e 255, § 1º, do RISTJ”.

Dispositivos relevantes citados: CC, arts. 104, 421 e 422; CPC, arts. 1.021, § 2º, 1.029, § 1º, 1.030, I, b, e § 2º, 1.030, V, 85, §§ 2º e 11; CF, art. 105, III, a e c; RISTJ, art. 255, § 1º.

Jurisprudência relevante citada: STJ, AgInt no REsp n. 1.875.955/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 21/3/2022; STJ, Súmulas n. 5 e 83.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por HM 27 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA. contra a decisão que negou seguimento ao recurso especial pela aplicação do entendimento firmado em julgamento de recursos repetitivos (Tema n. 996) e, após juízo de retratação, em

agravo interno, o inadmitiu por ausência de violação dos arts. 104, 421 e 422 do Código Civil e de cotejo fático e analítico para demonstração do dissídio jurisprudencial apontado.

Alega a parte agravante que os pressupostos de admissibilidade do recurso especial foram atendidos.

O recurso especial foi interposto com fundamento no art. 105, III, *a* e *c*, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo em apelação nos autos de ação indenizatória.

O julgado foi assim ementado (fl. 251):

APELAÇÃO – AÇÃO INDENIZATÓRIA – JUROS DE OBRA – Sentença de improcedência – Insurgência da autora – Acolhimento - Condenação necessária – Tema repetitivo 996, do E. STJ – Aplicabilidade não só ao contrato com prazo para entrega escoado, mas também para os casos nos quais já houve entrega de chaves – Ausência de obra a ser remunerada – Abusividade da cobrança constatada – Sentença reformada – Recurso provido.

No recurso especial, a parte aponta, além de divergência jurisprudencial, violação dos seguintes artigos:

a) 104 do Código Civil, porque o acórdão reconheceu a ilicitude das cobranças de juros de obra antes do término do prazo contratual, embora o negócio jurídico tenha sido válido, firmado por agentes capazes, com objeto lícito e cláusula expressa prevendo a evolução de obra até o prazo contratual;

b) 421 do Código Civil, já que o acórdão interferiu na função social do contrato ao afastar a cláusula que previu a cobrança dos encargos até o limite do prazo de entrega, sem atraso e dentro da lógica econômica da avença;

c) 422 do Código Civil, pois o acórdão aplicou a boa-fé objetiva para suprimir obrigação contratual ajustada e mantida até o prazo de conclusão da obra, provocando o desequilíbrio econômico do contrato.

Sustenta que o Tribunal de origem, ao decidir que a entrega das chaves, ainda que antes do prazo contratual final, cessou a possibilidade de cobrança de juros de obra, divergiu do entendimento do Tribunal de Justiça do Mato Grosso do Sul na Apelação n. 0807877-49.2017.8.12.0002.

Requer o provimento do recurso para que se reconheça a legalidade da cobrança dos juros de obra até o prazo contratual final, reformando-se o acórdão recorrido e julgando-se improcedente a ação. Requer ainda que se apreciem expressamente os dispositivos legais invocados, com a consequente reforma do acórdão recorrido.

É o relatório.

VOTO

I - Contextualização

A controvérsia diz respeito a ação de indenização por danos materiais em que a parte autora pleiteou a restituição dos valores pagos a título de juros de obra entre janeiro/2021 e agosto/2021.

Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou improcedente o pedido e condenou a autora ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários de sucumbência de 10% sobre o valor da causa, observado o disposto no art. 98, § 3º, do Código de Processo Civil.

A Corte de origem reformou a sentença para julgar parcialmente procedente a ação e condenar a ré à restituição dos valores pagos a título de taxa de evolução de obra entre janeiro e outubro de 2021. Inverteu os ônus sucumbenciais, fixando honorários em R\$ 2.000,00.

II - Agravo interno e juízo de retratação: esclarecimento preliminar

O acórdão recorrido, inicialmente, negou seguimento ao recurso especial com fundamento no art. 1.030, I, *b*, do Código de Processo Civil.

De acordo com o § 2º do art. 1.030 do CPC, da decisão proferida com fundamento nos incisos I e III caberá agravo interno, nos termos do art. 1.021.

Houve a interposição de agravo interno no Tribunal de origem e, após juízo de retratação, nos termos do § 2º do art. 1.021 do CPC, houve novo juízo de admissibilidade, por meio do qual, com fundamento no art. 1.030, V, do CPC, o recurso especial foi inadmitido.

III - Arts. 104, 421 e 422 do CC

O recurso especial não pode ser admitido por suposta violação dos dispositivos legais acima citados.

O acórdão recorrido impediu a cobrança de juros de obra após a entrega das chaves, mesmo que o prazo contratual não tenha sido finalizado.

A taxa de evolução de obras é encargo que somente pode ser cobrado durante a construção, e não após a entrega das chaves.

Na hipótese dos autos, conforme consignado pela instância ordinária, embora o prazo contratual não se tenha encerrado, a construção, causa dos juros por evolução da obra, já se havia encerrado.

A questão implica interpretação da cláusula 5.1.2 do contrato de financiamento, o que constitui óbice de admissão do recurso especial pela incidência da Súmula n. 5 do STJ. Não se admite recurso especial quando há necessidade de interpretação de cláusula contratual.

Ademais, o acórdão recorrido está em consonância com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça segundo a qual o limite para a cobrança dos juros de evolução de obra é a entrega das chaves, ainda que não decorrido o prazo, pois a

obra é a causa de tais encargos. Por isso, incide na espécie também o óbice da Súmula n. 83 do STJ.

A propósito:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. JUROS DE OBRA. PRESCRIÇÃO TRIENAL AFASTADA NA ORIGEM. CABIMENTO DA COBRANÇA ATÉ A ENTREGA DAS CHAVES. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 5, 7 E 83/STJ. DECISÃO MANTIDA. RECURSO NÃO PROVIDO.

1. O recurso especial é inviável quando o tribunal de origem decide em consonância com a jurisprudência do STJ (Súmula 83/STJ).

2. Não cabe, em recurso especial, a nova interpretação de cláusulas contratuais e o reexame do conjunto fático-probatório dos autos (Súmulas 5 e 7/STJ).

3. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt no REsp n. 1.875.955/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 21/3/2022, DJe de 24/3/2022.)

No caso, a própria recorrente reconhece que a entrega das chaves ocorreu antes do final do período contratual para a finalização da obra.

Se as chaves foram entregues, não há mais obra, causa para os juros de evolução da obra.

Portanto, a solução da controvérsia não depende da aferição da validade da cláusula contratual, da função social do contrato ou do comportamento das partes, mas da causa dos encargos, a construção, que deixa de existir com a entrega das chaves.

IV - Dissídio jurisprudencial

O recurso especial também não deve ser admitido com base em dissídio jurisprudencial, porque não há similitude fática entre o acórdão recorrido e o acórdão paradigma.

No acórdão paradigma, que também analisa os juros de evolução de obra, consta que a parte contratou os juros durante o período de construção e legalização no prazo do contrato. No acórdão recorrido, não há prova ou evidência de que a recorrida tenha contratado juros de evolução, mesmo após a entrega das chaves, se houvesse a necessidade de legalização da obra.

Portanto, em primeiro lugar, não há semelhança entre as bases fáticas dos acórdãos confrontados, razão pela qual não são aptos para demonstrar o dissídio jurisprudencial.

Segundo, para apurar o dissídio jurisprudencial, com o necessário confronto analítico, comparação entre os julgados de tribunais diferentes, haveria necessidade de reexame de prova para verificar eventual irregularidade na obra. Não há prova de que, após a entrega das chaves no presente caso, havia pendência de legalização da obra ou construção. Para apurar pendência de legalização, a fim de comparar as situações fáticas, seria indispensável o reexame de provas da regularidade da construção, o que não se admite em recurso especial.

A admissibilidade do recurso especial fundado na alínea *c* do permissivo constitucional depende do preenchimento dos requisitos essenciais para comprovação do dissídio, conforme prescrições dos arts. 1.029, § 1º, do CPC e 255, § 1º, do RISTJ.

Os acórdãos confrontados não são aptos para demonstrar o dissídio jurisprudencial, pois não há semelhança entre suas bases fáticas: no acórdão paradigma, havia pendência de regularização após a entrega das chaves, o que não ocorreu no caso analisado pelo acórdão recorrido, segundo o qual, com a entrega das chaves, a construção foi concluída em definitivo.

V - Conclusão

Ante o exposto, **nego provimento ao agravo em recurso especial.**

Nos termos do § 11 do art. 85 do CPC, majoro, em 10% sobre o valor já arbitrado nas instâncias de origem, os honorários advocatícios em desfavor da parte ora recorrente, observados, se aplicáveis, os limites percentuais previstos no § 2º do referido artigo e ressalvada eventual concessão de gratuidade de justiça.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AREsp 2.774.462 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2024/0396124-7

Número de Origem:
10081497520218260084

Sessão Virtual de 10/03/2026 a 16/03/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : HM 27 EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA

ADVOGADOS : MONICA ELISA MORO DE SOUZA - SP298437

PÂMELA CAROLINA CAETANO GARCIA - SP436530

AGRAVADO : FERNANDA MARTINS

ADVOGADO : GUSTAVO MESSIAS DO NASCIMENTO - SP444961

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - COMPRA
E VENDA

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 10/03/2026 a 16/03/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 16 de março de 2026

