



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2183038 - MG(2024/0435337-0)

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
RECORRENTE : MRV MRL RJ2 INCORPORACOES SPE LTDA
ADVOGADOS : ANDRE JACQUES LUCIANO UCHOA COSTA - SP325150
ANDRÉ JACQUES LUCIANO UCHOA COSTA - MG080055
LEONARDO FIALHO PINTO - MG108654
RECORRIDO : JOHN HENRIQUE SOUZA LOPES
ADVOGADO : FILIPE ANTONIO DE OLIVEIRA LIMA - MG135974

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. COBRANÇA DE TAXA DE EVOLUÇÃO DE OBRA DENTRO DO PRAZO DE TOLERÂNCIA CONTRATUAL. TEMA 996 DO STJ. RESTITUIÇÃO DE VALORES E INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. NÃO CABIMENTO. RECURSO PROVIDO.

1. A tese firmada no Tema 996 do STJ estabelece ser 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. No caso concreto, a cobrança ocorreu dentro do prazo de tolerância contratual, que se encerrou em 29 de março de 2017, sendo, portanto, lícita a cobrança dos juros de obra até a data da averbação do "habite-se" em 22 de fevereiro de 2017.
3. A entrega antecipada das chaves não altera o marco temporal definido no Tema 996 do STJ para a ilicitude da cobrança, uma vez que a construtora não incorreu em mora quanto à obrigação principal de entrega do empreendimento regularizado.
4. O mero inadimplemento contratual não enseja dano moral, salvo circunstância especial violadora de direito da personalidade, o que não foi demonstrado no caso.
5. Recurso provido para reconhecer a licitude das cobranças de juros de obra realizadas até a data da averbação do "habite-se", afastando a condenação à restituição dos valores e à indenização por danos morais.

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 03/02/2026 a 09/02/2026, por unanimidade, dar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Licenciado o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Brasília, 11 de fevereiro de 2026.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2183038 - MG (2024/0435337-0)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
RECORRENTE : **MRV MRL RJ2 INCORPORACOES SPE LTDA**
ADVOGADOS : **ANDRE JACQUES LUCIANO UCHOA COSTA - SP325150**
 : **ANDRÉ JACQUES LUCIANO UCHOA COSTA - MG080055**
 : **LEONARDO FIALHO PINTO - MG108654**
RECORRIDO : **JOHN HENRIQUE SOUZA LOPES**
ADVOGADO : **FILIPE ANTONIO DE OLIVEIRA LIMA - MG135974**

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. COBRANÇA DE TAXA DE EVOLUÇÃO DE OBRA DENTRO DO PRAZO DE TOLERÂNCIA CONTRATUAL. TEMA 996 DO STJ. RESTITUIÇÃO DE VALORES E INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. NÃO CABIMENTO. RECURSO PROVIDO.

1. A tese firmada no Tema 996 do STJ estabelece ser 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. No caso concreto, a cobrança ocorreu dentro do prazo de tolerância contratual, que se encerrou em 29 de março de 2017, sendo, portanto, lícita a cobrança dos juros de obra até a data da averbação do "habite-se" em 22 de fevereiro de 2017.
3. A entrega antecipada das chaves não altera o marco temporal definido no Tema 996 do STJ para a ilicitude da cobrança, uma vez que a construtora não incorreu em mora quanto à obrigação principal de entrega do empreendimento regularizado.
4. O mero inadimplemento contratual não enseja dano moral, salvo circunstância especial violadora de direito da personalidade, o que não foi demonstrado no caso.

5. Recurso provido para reconhecer a licitude das cobranças de juros de obra realizadas até a data da averbação do "habite-se", afastando a condenação à restituição dos valores e à indenização por danos morais.

RELATÓRIO

Trata-se de **recurso especial** interposto por MRV MRL RJ2 INCORPORACOES SPE LTDA, fundamentado no artigo 105, inciso III, alínea “c”, da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo eg. Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, assim ementado:

“EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE REVISÃO DE CONTRATO - TAXA DE EVOLUÇÃO DE OBRA - RESSARCIMENTO DEVIDO - DANOS MORAIS - OCORRÊNCIA - VALOR - PRINCÍPIOS DA RAZOABILIDADE E DA PROPORCIONALIDADE. - Demonstrado o efetivo descumprimento da construtora quanto à cobrança da taxa de evolução de obra após o encerramento da obra, cabível a indenização por danos morais. - A fixação do quantum indenizatório a título de danos morais deve se pautar pelos princípios da razoabilidade e da proporcionalidade, observados o caráter pedagógico, punitivo e reparatório da indenização.” (e-STJ, fls. 327)

Não foram opostos embargos de declaração.

Em seu recurso especial, o recorrente alega violação do art. 985, I, do CPC, pois teria sido desconsiderada a aplicação obrigatória da tese firmada em recurso especial repetitivo (Tema 996 do Superior Tribunal de Justiça) e do Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas do Tribunal de Justiça de São Paulo quanto à licitude da cobrança dos “juros de obra” até a data prevista para a entrega das chaves, acrescida do prazo de tolerância, o que teria conduzido à indevida condenação e à não confirmação da regularidade das cobranças.

Não foram ofertadas contrarrazões, conforme certidão de fl. 350 (e-STJ).

É o relatório.

VOTO

Cinge-se a controvérsia em definir a legalidade da cobrança de "taxa de evolução de obra" (juros de obra) após a efetiva entrega das chaves, mas ainda dentro do prazo contratual ajustado (incluindo a tolerância), sob a ótica do Tema 996 do STJ, bem como se tal cobrança, caso indevida, configura dano moral indenizável ou mero inadimplemento contratual.

O Tribunal de origem, ao reformar parcialmente a sentença e manter a condenação à restituição de valores, bem como ao fixar indenização por danos morais, firmou entendimento de que a cobrança se torna ilícita imediatamente após a entrega das chaves, independentemente do prazo final pactuado no contrato.

Contudo, tal entendimento diverge da tese firmada por esta Corte Superior sob a sistemática dos recursos repetitivos.

Ao julgar o **Tema 996** (REsp 1.729.593/SP), a Segunda Seção deste Tribunal consolidou a tese 1.3, com a seguinte redação:

"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."

A *ratio decidendi* do precedente qualificado é clara ao estabelecer um critério objetivo para o marco inicial da ilicitude: o exaurimento do prazo contratual de entrega, computando-se a cláusula de tolerância. Enquanto a construtora se encontra dentro do prazo de tolerância validamente pactuado, não há que se falar em mora que justifique a cessação do repasse dos encargos da fase de obra, salvo se houver previsão contratual diversa mais benéfica ao consumidor.

No caso concreto, extrai-se das premissas fáticas delineadas pelas instâncias ordinárias que: (a) O prazo contratual para entrega, acrescido da tolerância de 180 dias, findava em **29 de março de 2017**; (b) A entrega efetiva das chaves ocorreu antecipadamente em **08 de setembro de 2016**; (c) A averbação do "habite-se" ocorreu em **22 de fevereiro de 2017**; (d) A condenação abrange a restituição dos valores cobrados entre a entrega das chaves (08/09/2016) e o habite-se (22/02/2017).

Observa-se, portanto, que todo o período declarado como "ilícito" pelo Tribunal *a quo* transcorreu **antes** do termo final do prazo de tolerância (29/03/2017).

Ao condenar a recorrente a restituir valores cobrados dentro do prazo de regularidade contratual, o acórdão recorrido negou vigência ao entendimento vinculante desta Corte. O fato de a entrega das chaves ter ocorrido de forma antecipada não altera o marco temporal definido no Tema 996 para fins de ilicitude da cobrança perante a construtora, uma vez que esta não incorreu em atraso (mora) quanto à obrigação principal de entrega do empreendimento regularizado.

Se o "habite-se" foi expedido e averbado (em fevereiro de 2017) ainda dentro do prazo de tolerância (que ia até março de 2017), a cobrança dos juros de obra nesse interregno é lícita, não havendo indébito a ser repetido.

Como consequência lógica do reconhecimento da licitude da cobrança, parece o fundamento para a condenação em danos morais.

O acórdão recorrido fundamentou a indenização extrapatrimonial exclusivamente na premissa de que *"demonstrado o efetivo descumprimento da construtora quanto à cobrança da taxa de evolução de obra após o encerramento da obra, cabível a indenização por danos morais"* e que tal dano seria *in re ipsa*.

Nesse sentido:

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO IMOBILIÁRIO. INCORPORAÇÕES. NULIDADE POR AUSÊNCIA DE INTIMAÇÃO VÁLIDA. REVOGAÇÃO TÁCITA DE MANDATO. CONSTITUIÇÃO DE NOVOS ADVOGADOS SEM RESSALVA DOS ANTERIORES. INTIMAÇÃO REALIZADA CONFORME ÚLTIMA PROCURAÇÃO VÁLIDA. INEXISTÊNCIA DE NULIDADE. CLÁUSULA CONTRATUAL DE CONSECUTÁRIOS DA MORA. COBRANÇA INDEVIDA DE JUROS E MULTA CONTRATUAL. ATRASO NA IMISSÃO DA POSSE DO IMÓVEL. RESPONSABILIDADE EXCLUSIVA DAS RÉS. PRECEDENTES DO STJ. REEXAME DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E ELEMENTOS FÁTICO-PROBATÓRIOS. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. AGRAVO CONHECIDO PARA NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

1. *"A jurisprudência desta Corte Superior tem entendido que a revogação tácita do mandato se dá com a constituição de novo mandatário, sem ressalva da procuração anterior. Incidência da Súmula 83 do STJ" (AgInt no REsp 2.068.572/AC, Relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 8/4/2024, DJe de 11/4/2024).*

2. *Esta Corte Superior tem entendimento firme de que a decretação de nulidade de atos processuais depende da efetiva demonstração do prejuízo (pas de nullité sans grief), por prevalência do princípio da instrumentalidade das formas, o que não foi demonstrado no caso.*

3. *"É ilícita a cobrança de juros de obra após o prazo ajustado no contrato para a entrega das chaves de unidade" (AgInt no REsp 2.025.197/SP, Relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 19/8/2024, DJe de 22/8/2024).*

4. *No caso, a cláusula contratual que prevê os consecutários da mora foi considerada inválida, pois a parte que não cumpre suas próprias obrigações não pode exigir da outra parte o pagamento de juros e multa contratual. O atraso na imissão da posse do imóvel foi atribuído exclusivamente às rés, que não providenciaram em tempo hábil os documentos necessários para o financiamento bancário, tornando indevida a cobrança de encargos de mora.*

5. *As conclusões do acórdão recorrido estão em consonância com a jurisprudência do STJ, que veda a cobrança de encargos de mora quando o atraso é imputável ao vendedor. Incidência das Súmulas 5 e 7 do STJ, que impedem o reexame de cláusulas contratuais e elementos fático-probatórios.*

6. *Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial.*

(AREsp n. 2.927.631/RJ, relator Ministro **RAUL ARAÚJO**, Quarta Turma, julgado em 8/9/2025, DJEN de 15/9/2025. - destaquei)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO ORDINÁRIA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE CONHECEU DO AGRAVO PARA NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL. INSURGÊNCIA RECURSAL DA PARTE RÉ.

1. *Rever o entendimento do acórdão recorrido acerca da legitimidade passiva da recorrente ensejaria o reexame do conjunto fático-probatório da demanda, providência vedada em sede de recurso especial ante a Súmula 7 do STJ.*

2. *"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" (REsp n. 1.729.593/SP, Relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 25/9/2019, DJe 27/9/2019). Incidência da Súmula 83 do STJ.

3. Alterar a conclusão acerca da configuração dos danos morais demandaria o necessário revolvimento dos fatos e das provas dos autos, providência vedada na via estreita do recurso especial ante o óbice da Súmula 7 do STJ.

4. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp n. 2.827.030/MG, relator Ministro MARCO BUZZI, Quarta Turma, julgado em 9/6/2025, DJEN de 12/6/2025. - destaquei)

Uma vez afastada a ilicitude da conduta — pois amparada pelo prazo de tolerância validado pelo Tema 996 —, não subsiste o ato ilícito (art. 186 do CC) pressuposto para a responsabilidade civil. Ademais, ainda que se considerasse a existência de mero inadimplemento contratual, a jurisprudência desta Corte é pacífica no sentido de que este fato, por si só, não enseja dano moral, salvo circunstância excepcional que viole direitos da personalidade, o que não foi delineado no acórdão.

Ante o exposto, **dou provimento ao recurso especial** para reconhecer a licitude das cobranças de juros de obra realizadas até a data da averbação do habite-se, uma vez que ocorridas dentro do prazo de tolerância contratual (Tema 996 do STJ), afastando o pagamento **da restituição dos valores correspondentes e da indenização por danos morais**.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

REsp 2.183.038 / MG

PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2024/0435337-0

Número de Origem:

10000232338061002 50223025320208130145

Sessão Virtual de 03/02/2026 a 09/02/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : MRV MRL RJ2 INCORPORACOES SPE LTDA

ADVOGADOS : ANDRÉ JACQUES LUCIANO UCHOA COSTA - MG080055

LEONARDO FIALHO PINTO - MG108654

ANDRE JACQUES LUCIANO UCHOA COSTA - SP325150

RECORRIDO : JOHN HENRIQUE SOUZA LOPES

ADVOGADO : FILIPE ANTONIO DE OLIVEIRA LIMA - MG135974

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

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 03/02/2026 a 09/02/2026, por unanimidade, decidiu dar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha. Licenciado o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Brasília, 09 de fevereiro de 2026