



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2839787 - PR (2025/0020074-2)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
AGRAVANTE : CONSTRUTORA PIACENTINI LTDA
ADVOGADOS : RICARDO DE OLIVEIRA CAMPELO - PR033204
EDUARDO HENRIQUE SABBAG HAMPEL - PR050809
MARCELO RODRIGUES VENERI - PR050639
NATÁLIA BROTTTO - PR046592
ANDRE FELIPE MILANI - PR119578
AGRAVADO : JEAN CARLOS PEDRO
ADVOGADOS : LEONARDO LUIZ BRITO GRASSI - PR096127
VINICIUS ANTONIO CHERUBINI ALENCAR - PR099741

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. CASO FORTUITO OU FORÇA MAIOR. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ.

1. Ação de obrigação de fazer c/c indenização por danos morais.
2. Derruir a conclusão a que chegou o Tribunal *a quo* no sentido de que não estaria caracterizada hipótese de caso fortuito ou de força maior, demandaria reexame de fatos e provas, o que é vedado pelo enunciado da Súmula 7 do STJ.
3. Agravo interno não provido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 16/09/2025 a 22/09/2025, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro e Daniela Teixeira votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 23 de setembro de 2025.

MINISTRA NANCY ANDRIGHI
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2839787 - PR (2025/0020074-2)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
AGRAVANTE : CONSTRUTORA PIACENTINI LTDA
ADVOGADOS : RICARDO DE OLIVEIRA CAMPELO - PR033204
EDUARDO HENRIQUE SABBAG HAMPEL - PR050809
MARCELO RODRIGUES VENERI - PR050639
NATÁLIA BROTTTO - PR046592
ANDRE FELIPE MILANI - PR119578
AGRAVADO : JEAN CARLOS PEDRO
ADVOGADOS : LEONARDO LUIZ BRITO GRASSI - PR096127
VINICIUS ANTONIO CHERUBINI ALENCAR - PR099741

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. CASO FORTUITO OU FORÇA MAIOR. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ.

1. Ação de obrigação de fazer c/c indenização por danos morais.
2. Derruir a conclusão a que chegou o Tribunal *a quo* no sentido de que não estaria caracterizada hipótese de caso fortuito ou de força maior, demandaria reexame de fatos e provas, o que é vedado pelo enunciado da Súmula 7 do STJ.
3. Agravo interno não provido.

RELATÓRIO

Relatora: MINISTRA NANCY ANDRIGHI

Examina-se agravo interno interposto por CONSTRUTORA PIACENTINI LTDA, contra decisão que conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial.

Ação: de obrigação de fazer c/c com indenização por danos morais, ajuizada por JEAN CARLOS PEDRO, em face da agravante de CONSTRUTORA PIACENTINI LTDA.

Sentença: julgou parcialmente procedentes os pedidos para condenar a ré ao pagamento de lucros cessantes, em favor do autor, consistentes no valor locativo do imóvel, que deixou de usufruir no período de 20.01.2022 a 19.04.2022 (e-STJ fls. 1.018-1.025).

Acórdão: negou provimento à apelação interposta pela ora agravante e deu provimento à apelação apresentada pelo ora agravado, conforme se extrai da seguinte ementa (e-STJ fls. 1.330-1.331):

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER E INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DAS CHAVES. SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA. DUAS APELAÇÕES. APELAÇÃO 01. RECURSO DA PARTE RÉ. 1. ALEGAÇÃO DE QUE O INÍCIO DA CONTAGEM DO PRAZO PARA ENTREGA DAS CHAVES DEVE SE DAR NA DATA DA AVERBAÇÃO DO FINANCIAMENTO NA MATRÍCULA DO IMÓVEL. PREVISÃO EXPRESSA NO CONTRATO. IMPOSSIBILIDADE. ABUSIVIDADE E NULIDADE DA CLÁUSULA QUE DEIXA DE FIXAR TERMO CERTO PARA O CUMPRIMENTO DA OBRIGAÇÃO DO FORNECEDOR. ART. 39, XII E ART. 51, III E IV DO CDC. 2. ALEGAÇÃO DE CASO FORTUITO OU DE FORÇA MAIOR. INOCORRÊNCIA. VOLUME DE CHUVAS QUE É ELEMENTO INTERNO À EXECUÇÃO DA ATIVIDADE CONSTRUTIVA. PRECEDENTES. ATRASO POR CULPA DA PANDEMIA DA COVID-19. IMPACTO DA PANDEMIA QUE SE DILUIU NO PRAZO DE TOLERÂNCIA. COMISSÃO DE REPRESENTANTES DO EMPREENDIMENTO. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DA EXTENSÃO E LEGITIMIDADE DOS PODERES A ELA CONFERIDOS. PRAZO DE TOLERÂNCIA QUE NÃO PODE SER CUMULADO COM OUTROS PRAZOS. PRECEDENTES. 3. ATRASO NA ENTREGA DAS CHAVES CONFIGURADO EM 11 (ONZE) MESES. 4. PLEITO DE AFASTAMENTO DA CONDENAÇÃO EM LUCROS CESSANTES POR SER IMÓVEL DO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. IMPOSSIBILIDADE. CONSTATADA A MORA POR PARTE DA CONSTRUTORA, PRESUME-SE O PREJUÍZO DO COMPRADOR. TESE 1.2 DO TEMA Nº 996/STJ. PEDIDO SUBSIDIÁRIO DE APLICAÇÃO DA CLÁUSULA 7.4 PARA FIXAR O VALOR DOS ALUGUÉIS. NÃO ACOLHIMENTO. CLÁUSULA CONTRATUAL QUE TRATA DE MULTA PENAL MORATÓRIA DE 0,25% SOBRE O VALOR DO IMÓVEL. PERCENTUAL INADEQUADO A REPRESENTAR O VALOR LOCATÍCIO DE IMÓVEL ASSEMBLHADO. HONORÁRIOS RECURSAIS FIXADOS EM R\$ 500,00 (QUINHENTOS REAIS) A SEREM ACRESCIDOS AO VALOR JÁ FIXADO NA ORIGEM. RECURSO DE APELAÇÃO CÍVEL 01 CONHECIDO E NÃO PROVIDO. APELAÇÃO 02. RECURSO DA PARTE AUTORA. 5. PLEITO PARA QUE O TERMO INICIAL DA CONTAGEM DO PRAZO PARA A ENTREGA DAS CHAVES SE DÊ NA DATA DA ASSINATURA DO CONTRATO. ACOLHIMENTO. CONTRATO QUE DEVE ESTABELECEER PRAZO CERTO PARA A ENTREGA DO IMÓVEL. IMPOSSIBILIDADE DE VINCULAÇÃO DESTE PRAZO À FUTURA CONCESSÃO DE FINANCIAMENTO. TESE 1.1 DO TEMA Nº 996/STJ. NULIDADE DA DISPOSIÇÃO CONTRATUAL. TERMO INICIAL FIXADO NA DATA DA ASSINATURA DO CONTRATO. PRECEDENTES. 6. TERMO INICIAL E FINAL DE INCIDÊNCIA DOS LUCROS CESSANTES. INÍCIO NO DIA SUBSEQUENTE AO DO PRAZO FATAL PARA ENTREGA. FINAL NA DATA DE ENTREGA DAS CHAVES. 7. PEDIDO DE CONDENAÇÃO DA APELADA EM DANOS MORAIS. POSSIBILIDADE. DANO EXTRAPATRIMONIAL CARACTERIZADO. ATRASO DE QUASE UM ANO NA ENTREGA DO EMPREENDIMENTO. ATRASO EXCESSIVO QUE EXTRAPOLA O MERO DISSABOR. PRECEDENTES. QUANTUM A SER INDENIZADO FIXADO EM R\$ 5.000,00 (CINCO MIL REAIS). SENTENÇA PARCIALMENTE REFORMADA. ÔNUS DE SUCUMBÊNCIA READEQUADO. RECURSO DE APELAÇÃO CÍVEL 02 CONHECIDO E PROVIDO.

Embargos de declaração: opostos pela agravante, foram rejeitados (e-STJ fls.1367-1372).

Recurso especial: a parte alega violação do 393 do CC, sustentando que não foram considerados os impactos da pandemia Covid-19, suficientes para configurar a ocorrência de força maior, bem como as chuvas históricas que ocorreram durante o período de construção. Aduz, ainda, que tais eventos seriam mais que suficientes para afastar a condenação ao pagamento de indenização por danos morais e lucros cessantes decorrentes do atraso na entrega da obra.

Decisão unipessoal: conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial em razão da incidência da Súmula 7/STJ (caso fortuito e força maior) e Súmula 284/STF (dano moral) (e-STJ fls. 1.500-1.503).

Agravo interno: a agravante alega que as questões são estritamente de direito, não sendo necessário o revolvimento fático-probatório para análise do recurso especial (e-STJ fls. 1.507-1.512).

É o relatório.

VOTO

Relatora: MINISTRA NANCY ANDRIGHI

A decisão agravada, na parte em que impugnada pelo agravante, conheceu do agravo para não conhecer de seu recurso especial, ante a incidência da Súmula 7/STJ.

- Do reexame de fatos e provas

Quanto à aplicação da Súmula 7/STJ, essa merece ser mantida, haja vista que os argumentos trazidos pela parte agravante não são capazes de demonstrar como alterar o decidido pelo Tribunal de origem não demandaria o reexame de fatos e provas.

Como exposto na decisão unipessoal ora agravada, o TJ/PR ao julgar o recurso interposto pela parte agravante assim decidiu em relação à vulneração do art. 393 do CC (e-STJ fls. 1.335-1.336):

A parte apelante sustentou que foi surpreendida com o contexto pandêmico, bem como o elevado volume de chuva como situações excepcionais aptas a justificar o atraso na entrega das chaves, como caso fortuito e/ou força maior.

Ocorre que razão não assiste à parte.

Em referência ao volume de chuva, entendo que os dados apresentados não revelam situação excepcionalíssima que desse ensejo ao êxito do argumento, uma vez que, via de regra, incumbe ao construtor computar a variação na mão-de-obra e nas condições meteorológicas no prazo de construção do bem.

Não se pode, portanto, sustentar que o volume de chuva ocorrida culminou no atraso da obra, pois se trata de elemento interno à execução da atividade construtiva, devendo ser considerada pelo construtor quando estipula prazo de entrega das unidades imobiliárias.

[...]

De igual forma, no que tange à pandemia, esta não pode ser utilizada como justificativa para o atraso na entrega das chaves.

Compulsando os autos de origem, extrai-se das informações do próprio apelante que a pandemia gerou a paralisação total da obra por apenas 24 (vinte e quatro) dias, bem como impactos surtidos em período superior a 60 (sessenta) dias.

Ou seja, nota-se que o impacto da pandemia se diluiu no prazo de tolerância já considerado pelo magistrado singular.

Isto é, considerando que há prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias, bem como que o efeito da pandemia não superou atraso em tal prazo, entendo que não está presente situação excepcional que justifique o alargamento da tolerância de 180 (cento e oitenta) dias.

Pontuo, ainda, que não resta comprovado nos autos qual a extensão e legitimidade dos poderes conferidos à comissão de representantes do empreendimento. Logo, sequer seria crível se falar em anuência quanto ao atraso por parte da apelada.

Soma-se ao já aludido que o prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias não pode ser cumulado com demais prazos, afastando previsão contratual que dilate a referida tolerância, nos termos da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça

Derruir a conclusão a que chegou o Tribunal a quo no sentido de que não estaria caracterizada hipótese de caso fortuito ou força maior, demandaria reexame de fatos e provas, o que é vedado pelo enunciado da Súmula 7 do STJ.

Nesse sentido: AgInt no REsp 2.010.428/MG, Terceira Turma, DJe 22/3/2023; AgInt no AREsp 1.121.461/AM, Quarta Turma, DJe 2/5/2018; AgRg no AREsp n. 641.179/RS, Quarta Turma, DJe 17/4/2018.

DISPOSITIVO

Forte nessas razões, NEGOU PROVIMENTO ao presente agravo interno no agravo em recurso especial.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt no AREsp 2.839.787 / PR

PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0020074-2

Número de Origem:

00041491020228160014 00829211620248160014 41491020228160014 829211620248160014

Sessão Virtual de 16/09/2025 a 22/09/2025

Relator do AgInt

Exma. Sra. Ministra NANCY ANDRIGHI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : CONSTRUTORA PIACENTINI LTDA

ADVOGADOS : RICARDO DE OLIVEIRA CAMPELO - PR033204

EDUARDO HENRIQUE SABBAG HAMPEL - PR050809

MARCELO RODRIGUES VENERI - PR050639

NATÁLIA BROTTTO - PR046592

ANDRE FELIPE MILANI - PR119578

AGRAVADO : JEAN CARLOS PEDRO

ADVOGADOS : LEONARDO LUIZ BRITO GRASSI - PR096127

VINICIUS ANTONIO CHERUBINI ALENCAR - PR099741

**ASSUNTO : DIREITO CIVIL - RESPONSABILIDADE CIVIL - INDENIZAÇÃO POR DANO
MATERIAL - ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL**

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : CONSTRUTORA PIACENTINI LTDA

ADVOGADOS : RICARDO DE OLIVEIRA CAMPELO - PR033204

EDUARDO HENRIQUE SABBAG HAMPEL - PR050809

MARCELO RODRIGUES VENERI - PR050639

NATÁLIA BROTTTO - PR046592

ANDRE FELIPE MILANI - PR119578

AGRAVADO : JEAN CARLOS PEDRO

ADVOGADOS : LEONARDO LUIZ BRITO GRASSI - PR096127

VINICIUS ANTONIO CHERUBINI ALENCAR - PR099741

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 16/09/2025 a 22/09/2025, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro e Daniela Teixeira votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 22 de setembro de 2025