



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2117349 - MG (2024/0004707-1)

RELATOR : **MINISTRO LUÍS CARLOS GAMBOGI (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJMG)**
AGRAVANTE : EXCLUSIVA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A
AGRAVANTE : MASB DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO S/A
ADVOGADOS : BERNARDO CORGOSINHO ALVES DE MEIRA - MG075359
TULIO LACERDA GONTIJO - MG130529
AGRAVADO : NILIAN CRISTINA FARIAS GENOVESE
ADVOGADO : HAYDEN COSTA MORAES - MG109920

EMENTA

DIREITO DO CONSUMIDOR E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA POR ENTRAVES ADMINISTRATIVOS E RENOVAÇÃO DE ALVARÁ. FORTUITO INTERNO. DANOS MORAIS. APLICAÇÃO DAS SÚMULAS 83 E 7/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. O *recurso*. Agravo interno interposto contra decisão monocrática que negou provimento ao recurso especial em ação indenizatória decorrente de contrato de compra e venda de imóvel com atraso na entrega.
2. *Fato relevante*. Alegação dos agravantes de excludente de responsabilidade por fato e culpa exclusiva de terceiro (art. 14, § 3º, II, do CDC) em razão de entraves administrativos e demora na renovação de alvará, e impugnação à condenação por danos morais fixada pelo Tribunal de origem.
3. *As decisões anteriores*. Tribunal de origem aplicou o CDC, reconheceu a mora da fornecedora, qualificou os entraves administrativos e de alvará como fortuito interno, aplicou cláusula penal, substituiu o indexador setorial pelo IPCA a partir do atraso e reconheceu danos morais em razão de atraso superior a um ano; embargos de declaração rejeitados; decisão monocrática manteve a responsabilidade com base em precedente desta Corte e afastou a revisão dos danos morais por óbice da Súmula 7/STJ.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

4. A questão em discussão consiste em saber se exigências administrativas e atraso na renovação de alvará configuram fortuito externo ou fato de terceiro apto a afastar a responsabilidade do fornecedor pelo atraso na entrega do imóvel, ou se integram o risco do empreendimento como fortuito interno.
5. A questão em discussão consiste em saber se a conclusão do Tribunal de origem quanto à ocorrência de danos morais em razão de atraso superior a um ano pode ser revista em recurso especial sem revolvimento do conjunto fático-probatório.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Entraves administrativos, exigências de licenças e alvarás são inerentes à atividade de construção civil e caracterizam fortuito interno, não afastando a responsabilidade objetiva do fornecedor à luz do CDC; manutenção da orientação consolidada e incidência da Súmula 83/STJ.
7. A revisão do reconhecimento de dano moral, assentado em atraso de aproximadamente um ano e na quebra da legítima expectativa de uso do imóvel, demandaria reexame de fatos e provas, providência vedada em recurso especial pela Súmula 7/STJ.

8. Os argumentos dos agravantes não infirmam os fundamentos da decisão agravada, que permanece hígida.

IV. DISPOSITIVO

9. Resultado do Julgamento: Agravo interno desprovido.

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 16/06/2026 a 22/06/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

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

Brasília, 22 de junho de 2026.

Ministro Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG)
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2117349 - MG (2024/0004707-1)

RELATOR : **MINISTRO LUÍS CARLOS GAMBOGI (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJMG)**
AGRAVANTE : EXCLUSIVA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A
AGRAVANTE : MASB DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO S/A
ADVOGADOS : BERNARDO CORGOSINHO ALVES DE MEIRA - MG075359
TULIO LACERDA GONTIJO - MG130529
AGRAVADO : NILIAN CRISTINA FARIAS GENOVESE
ADVOGADO : HAYDEN COSTA MORAES - MG109920

EMENTA

DIREITO DO CONSUMIDOR E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA POR ENTRAVES ADMINISTRATIVOS E RENOVAÇÃO DE ALVARÁ. FORTUITO INTERNO. DANOS MORAIS. APLICAÇÃO DAS SÚMULAS 83 E 7/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. *O recurso.* Agravo interno interposto contra decisão monocrática que negou provimento ao recurso especial em ação indenizatória decorrente de contrato de compra e venda de imóvel com atraso na entrega.

2. *Fato relevante.* Alegação dos agravantes de excludente de responsabilidade por fato e culpa exclusiva de terceiro (art. 14, § 3º, II, do CDC) em razão de entraves administrativos e demora na renovação de alvará, e impugnação à condenação por danos morais fixada pelo Tribunal de origem.

3. *As decisões anteriores.* Tribunal de origem aplicou o CDC, reconheceu a mora da fornecedora, qualificou os entraves administrativos e de alvará como fortuito interno, aplicou cláusula penal, substituiu o indexador setorial pelo IPCA a partir do atraso e reconheceu danos morais em razão de atraso superior a um ano; embargos de declaração rejeitados; decisão monocrática manteve a responsabilidade com base em precedente desta Corte e afastou a revisão dos danos morais por óbice da Súmula 7/STJ.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

4. A questão em discussão consiste em saber se exigências administrativas e atraso na renovação de alvará configuram fortuito externo ou fato de terceiro apto a afastar a responsabilidade do fornecedor pelo atraso na entrega do imóvel, ou se integram o risco do empreendimento como fortuito interno.

5. A questão em discussão consiste em saber se a conclusão do Tribunal de origem quanto à ocorrência de danos morais em razão de atraso superior a um ano pode ser revista em recurso especial sem revolvimento do conjunto fático-probatório.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Entraves administrativos, exigências de licenças e alvarás são inerentes à atividade de construção civil e caracterizam fortuito interno, não afastando a responsabilidade objetiva do fornecedor à luz do CDC; manutenção da orientação consolidada e incidência da Súmula 83/STJ.

7. A revisão do reconhecimento de dano moral, assentado em atraso de aproximadamente um ano e na quebra da legítima expectativa de uso do imóvel, demandaria reexame de fatos e provas, providência vedada em recurso especial pela Súmula 7/STJ.

8. Os argumentos dos agravantes não infirmam os fundamentos da decisão agravada, que permanece hígida.

IV. DISPOSITIVO

9. Resultado do Julgamento: Agravo interno desprovido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por **EXCLUSIVA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A e OUTRO**, em face de decisão monocrática (fls. 1604 - 1607, e-STJ), que negou provimento ao recurso especial.

Eis o acórdão prolatado pelo Tribunal de Justiça do Estado de Goiás (fl. 134, e-STJ):

APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO INDENIZATÓRIA -COMPRA E VENDA DE IMÓVEL -CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR -APLICABILIDADE -ATRASO NA ENTREGA -ATRASO NA RENOVAÇÃO DO ALVARÁ -FORTUITO INTERNO-MORA CONFIGURADA -CLAÚSULA PENAL -INCIDÊNCIA -CORREÇÃO MONETÁRIA DE PARCELA FINAL -SUBSTITUIÇÃO PELO IPCA A PARTIR DO ATRASO -DANOS MORAIS CONFIGURADOS -VALOR DA INDENIZAÇÃO -CRITÉRIOS DE FIXAÇÃO -EXTENSÃO DO DANO -PROPORCIONALIDADE E RAZOABILIDADE. I-Segundo as disposições do Código de Defesa do Consumidor, é objetiva a responsabilidade do fornecedor pelos danos decorrentes do vício de seus produtos e da falha na prestação dos seus serviços. II -Considerando que a obtenção de alvarás e de outros tipos de autorizações para a construção junto à Administração Pública é inerente à atividade empresarial da parte ré, eventual problema dela decorrente se caracteriza como fortuito interno, e não como fato de terceiro hábil a afastar sua responsabilidade. III -Havendo descumprimento do contrato em razão do atraso na entrega por parte da construtora, impõe-se a aplicação da cláusula penal, vedada sua cumulação com lucros cessantes. IV -Na esteira da jurisprudência do STJ, "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, saldo quando este ultimo for mais gravoso ao consumidor". V -O atraso na completa e efetiva entrega do imóvel à parte autora por mais de um ano enseja a quebra de sua legítima expectativa de usar, gozar e livre dispor de seu bem, o que agravado pela circunstância de se tratar de sua casa própria, ultrapassa o mero aborrecimento, caracterizando a ocorrência dos danos morais. IV -Na fixação de indenização por dano moral, deve o magistrado analisar as lesões sofridas pela parte e a sua extensão, de forma sempre atenta aos princípios da proporcionalidade, da razoabilidade e da vedação ao enriquecimento ilícito.

Opostos embargos de declaração (fls. 1494/1499, e-STJ), estes foram rejeitados (fls. 1511/1517, e-STJ).

Nas razões do recurso especial (fls. 1548-1557, e-STJ), os ora agravantes apontaram, além de dissídio jurisprudencial, violação aos artigos 14, §3º, II, do CDC e 393 e 396 do CC, alegando, em suma, não possuírem responsabilidade pelo atraso na entrega de obra contratada pela recorrida.

Sem contrarrazões (fl. 1591, e-STJ).

Admitido o recurso especial na origem (fls. 1593/1595, e-STJ), ascenderam os autos a esta egrégia Corte de Justiça.

Em decisão monocrática (fls. 1604 - 1607, e-STJ), negou provimento ao recurso especial, considerando: i) o Tribunal de origem agiu em acerto ao classificar o evento como fortuito interno, porquanto as dificuldades enfrentadas pela construtora junto a administração pública são inerentes à construção civil conforme jurisprudência desta Corte Superior (REsp n.1.450.434/SP, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 18/9/2018, DJe de 9/11/2018); ii) quanto aos danos morais, o acórdão recorrido considerou que o atraso de aproximadamente um ano na entrega completa e efetiva do imóvel ultrapassou a barreira do mero aborrecimento e, para a alteração do entendimento da Corte Local, seria necessário promover o reexame do acervo fático-probatório dos autos, providencia que encontra óbice na Súmula 7 do STJ.

Irresignados, os agravantes interpõem o presente agravo interno (fls. 1611 - 1619, e-STJ), no qual asseveraram, em suma, a responsabilidade da construtora perante o comprador de imóvel deve ser abrangida pela excludente do fato e culpa exclusiva de terceiro, nos termos do art. 14, §3º, II, do CDC e, quanto aos danos morais, estes foram arbitrados pela Corte Local em desacordo com a jurisprudência dominante do STJ.

Sem impugnação (fl. 1623, e-STJ).

É o relatório.

VOTO

A irresignação não merece prosperar, porquanto os argumentos tecidos pelos agravantes são incapazes de infirmar a decisão objurgada, motivo pelo qual merece ser mantida.

1. De início, conforme constou das decisão agravada, o Tribunal de origem entendeu que "a obtenção de licenças, de alvarás e de outros tipos de autorizações para a construção junto à Administração Pública é inerente à atividade empresarial das rés, motivo porque eventual problema delas decorrente se caracteriza como fortuito interno, e não como fato de terceiro hábil a afastar sua responsabilidade."

Transcreve-se trecho do acórdão recorrido (fls. 1475, e-STJ):

Da análise da cópia do processo administrativo instaurado perante a Prefeitura Municipal de Belo Horizonte para a concessão e a renovação do alvará de construção do Edifício Belleville, ordens nº. 19/29, notadamente do Parecer da Procuradoria do Município colacionado em seu entremeio, verifica-se que a paralisação da obra pelo tempo

substancial de quase sete meses ocorreu em virtude de erro exclusivo daquele ente público.

Não obstante, a obtenção de licenças, de alvarás e de outros tipos de autorizações para a construção junto à Administração Pública é inerente à atividade empresarial das rés, motivo porque eventual problema delas decorrente se caracteriza como fortuito interno, e não como fato de terceiro hábil a afastar sua responsabilidade.

Não se pode transferir ao promitente comprador o ônus das dificuldades enfrentadas pelas fornecedoras para o cumprimento de sua obrigação em decorrência de riscos próprios do negócio de construção civil.

Nesse contexto, a decisão recorrida encontrasse em consônancia com a jurisprudência desta Corte, no sentido de que **"Entraves administrativos que causaram o atraso na entrega do imóvel configuram fortuito interno, não afastando a responsabilidade da recorrente, conforme entendimento consolidado.** (AREsp n. 1.726.715/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 20/10/2025, DJEN de 29/10/2025.)

A propósito:

PROCESSUAL CIVIL E DIREITO DO CONSUMIDOR. RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. LOTEAMENTO. ATRASO NA ENTREGA DAS OBRAS DE INFRAESTRUTURA. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA DA CADEIA DE FORNECIMENTO. INCIDÊNCIA DO CDC. ILEGITIMIDADE PASSIVA NÃO CONFIGURADA. REEXAME DE PROVAS E CLÁUSULAS CONTRATUAIS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS 5 E 7/STJ. LUCROS CESSANTES. LOTE NÃO EDIFICADO. PREJUÍZO PRESUMIDO. TERMO INICIAL. CONDENAÇÃO. CUMULAÇÃO COM MULTA COMINATÓRIA. NATUREZAS JURÍDICAS DISTINTAS. POSSIBILIDADE. [...] 3. O atraso na entrega de imóvel acarreta o dever de indenizar a título de lucros cessantes, em razão da injusta privação do uso e fruição do bem, sendo o prejuízo do promitente comprador presumido, inclusive nos casos de lote não edificado. **4. Entraves burocráticos e dificuldades inerentes ao empreendimento configuram fortuito interno, não eximindo a responsabilidade do fornecedor.** 5. É possível a cumulação da condenação em lucros cessantes, de natureza indenizatória, com a multa diária (astreintes), de caráter coercitivo, uma vez que as verbas possuem naturezas jurídicas distintas. Recursos especiais conhecidos e improvidos. (REsp n. 2.003.257/SP, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 13/10/2025, DJEN de 16/10/2025.) [grifo nosso]

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C DEVOLUÇÃO DE QUANTIAS PAGAS E INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DA INFRAESTRUTURA DE LOTEAMENTO. ALEGAÇÃO DE FORTUITO EXTERNO E CULPA EXCLUSIVA DE TERCEIROS. INOCORRÊNCIA. RISCO DO EMPREENDIMENTO. RESTITUIÇÃO INTEGRAL DAS PARCELAS PAGAS. SÚMULA 543/STJ. INVERSÃO DA CLÁUSULA PENAL. APLICABILIDADE DO TEMA 971/STJ. DEVOLUÇÃO DA CORRETAGEM. POSSIBILIDADE. TEMA 938/STJ. REEXAME DE FATOS E CLÁUSULAS CONTRATUAIS. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 5 E 7/STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO. **1. O atraso na entrega das obras de infraestrutura do loteamento, decorrente de exigências administrativas, entraves burocráticos e pandemia da Covid-19, não configura fortuito externo nem culpa exclusiva de terceiros, mas integra o risco da atividade econômica desenvolvida pela incorporadora.** [...] 6. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial. (AREsp n. 2.548.608/GO, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 13/10/2025, DJEN de 16/10/2025.) [grifo nosso]

Portanto, de rigor a manutenção da aplicação da Súmula 83 do STJ.

2. Por outro lado, concernente à fixação de indenização por danos morais, o acórdão recorrido considerou que o atraso de aproximadamente um ano na entrega completa e efetiva do imóvel ultrapassou a barreira do mero aborrecimento (fl. 1481, e-STJ).

Para alterar a referida conclusão seria necessário promover o reexame do acervo fático-probatório dos autos, providência vedada na via eleita, a teor do óbice da Súmula 7 do STJ.

Nesse sentido:

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. NÃO INDICAÇÃO. SÚMULA 284/STF. VIOLAÇÃO DO ART. 489 DO CPC. INOCORRÊNCIA. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO POR LONGO PERÍODO NA ENTREGA DA OBRA. DANOS MORAIS CONFIGURADOS. ALTERAÇÃO DO VALOR DA COMPENSAÇÃO POR DANO MORAL PELO STJ. EXCEPCIONALIDADE NÃO VERIFICADA NA HIPÓTESE. SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA. PERCENTUAL DE DECAIMENTO. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO. 1. Ação de obrigação de fazer c/c compensação por danos morais. 2. A ausência de expressa indicação de obscuridade, omissão ou contradição nas razões recursais enseja o não conhecimento do recurso especial. 3. Devidamente analisadas e discutidas as questões de mérito, e fundamentado corretamente o acórdão recorrido, de modo a esgotar a prestação jurisdicional, não há que se falar em violação do art. 489 do CPC. 4. A conclusão acerca de que o longo período de atraso na entrega do imóvel objeto do contrato ultrapassa o mero dissabor, gerando dano moral a ser compensado, alinha-se ao entendimento do STJ quanto à matéria. 5. A intervenção do STJ, para alterar valor fixado a título de danos morais, é sempre excepcional e justifica-se tão-somente nas hipóteses em que o quantum seja ínfimo ou exorbitante, diante do quadro delimitado pelas instâncias ordinárias, o que não está caracterizado na hipótese. 6. O reexame de fatos e provas em recurso especial é inadmissível. 7. A incidência da Súmula 7 do STJ prejudica a análise do dissídio jurisprudencial pretendido. Precedentes desta Corte. 8. A taxa de juros de mora referenciada no art. 406 do CC, antes da entrada em vigor da Lei nº 14.905/2024, é a SELIC, vedada sua cumulação com índice de correção monetária (Tema 1368/STJ). 9. Recurso especial conhecido e provido em parte. (REsp n. 2.253.124/MA, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 13/4/2026, DJEN de 17/4/2026.) [grifo nosso]

DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO INDENIZATÓRIA POR VÍCIOS CONSTRUTIVOS. RESPONSABILIDADE OBJETIVA. DECADÊNCIA AFASTADA. PRESCRIÇÃO DECENAL. DANOS MORAIS. RECURSO DESPROVIDO. 1. O Tribunal de origem apreciou integralmente a controvérsia, fundamentando adequadamente sua decisão, o que afasta a alegação de negativa de prestação jurisdicional. 2. A jurisprudência do STJ é pacífica no sentido de que o prazo aplicável à pretensão indenizatória por vícios construtivos é prescricional de 10 anos, nos termos do art. 205 do Código Civil, e não decadencial. **3. A caracterização do dano moral foi fundamentada pela Corte de origem, que entendeu que os transtornos e danos sofridos pelo autor ultrapassaram o mero dissabor, afetando o direito constitucional à moradia digna. Alterar essa conclusão demandaria o revolvimento do conjunto fático-probatório, o que é vedado pela Súmula 7 do STJ.** 4. Agravo conhecido e recurso especial desprovido. (AREsp n. 3.007.772/RS, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 9/3/2026, DJEN de 16/3/2026.) [grifo nosso]

Logo, de rigor a incidência das Súmulas 7 do STJ, devendo ser mantida a decisão agravada.

2. Do exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AgInt no REsp 2.117.349 / MG
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2024/0004707-1

Número de Origem:
10000212731897005 27411900220138130024

Sessão Virtual de 16/06/2026 a 22/06/2026

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro LUÍS CARLOS GAMBOGI (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJMG)

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : EXCLUSIVA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A
RECORRENTE : MASB DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO S/A
ADVOGADOS : BERNARDO CORGOSINHO ALVES DE MEIRA - MG075359
TULIO LACERDA GONTIJO - MG130529
RECORRIDO : NILIAN CRISTINA FARIAS GENOVESE
ADVOGADO : HAYDEN COSTA MORAES - MG109920
ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROMESSA DE COMPRA E VENDA

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : EXCLUSIVA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A
AGRAVANTE : MASB DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO S/A
ADVOGADOS : BERNARDO CORGOSINHO ALVES DE MEIRA - MG075359
TULIO LACERDA GONTIJO - MG130529
AGRAVADO : NILIAN CRISTINA FARIAS GENOVESE
ADVOGADO : HAYDEN COSTA MORAES - MG109920

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 16/06/2026 a 22/06/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 22 de junho de 2026