



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2998624 - GO
(2025/0273430-9)**

RELATORA : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE : BOSQUE DAS ORQUIDEAS SPE LTDA
ADVOGADOS : DAYAN TEIXEIRA DE BRITO - GO043874
ARTHUR RIBEIRO MESQUITA - GO057900
SARAH ELOÁ PADILHA BEZERRA - GO067058
AGRAVADO : JUVENAL JUSTINO DA SILVA FILHO
ADVOGADOS : BRENDA ALVES LOIOLA - GO040012
SANDOVAL GOMES LOIOLA JUNIOR - GO047776

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. SÚMULA 7/STJ. REEXAME DE FATOS E PROVAS. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 282/STF. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. SÚMULA 284/STF.

1. A revisão da conclusão do acórdão recorrido sobre a ausência de prova da entrega da obra e sobre o alegado fato de terceiro demanda reexame de fatos e provas, o que é vedado em recurso especial (Súmula 7/STJ).
2. Não se admite o recurso especial quando a questão federal nele suscitada não foi enfrentada no acórdão recorrido. Incide a Súmula 282 do Supremo Tribunal Federal (STF).
3. A indicação de ofensa ao art. 489, § 1º, IV, do Código de Processo Civil foi formulada de modo genérico, sem apontar quais argumentos relevantes não teriam sido enfrentados, o que configura deficiência de fundamentação (Súmula 284/STF).
4. Agravo interno a que se nega provimento.

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 26/05/2026 a 01/06/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora.

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

Brasília, 01 de junho de 2026.

Ministra Maria Isabel Gallotti
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2998624 - GO(2025/0273430-9)

RELATORA : MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
AGRAVANTE : BOSQUE DAS ORQUÍDEAS SPE LTDA
ADVOGADOS : DAYAN TEIXEIRA DE BRITO - GO043874
ARTHUR RIBEIRO MESQUITA - GO057900
SARAH ELOÁ PADILHA BEZERRA - GO067058
AGRAVADO : JUVENAL JUSTINO DA SILVA FILHO
ADVOGADOS : BRENDA ALVES LOIOLA - GO040012
SANDOVAL GOMES LOIOLA JUNIOR - GO047776

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. SÚMULA 7/STJ. REEXAME DE FATOS E PROVAS. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 282/STF. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. SÚMULA 284/STF.

1. A revisão da conclusão do acórdão recorrido sobre a ausência de prova da entrega da obra e sobre o alegado fato de terceiro demanda reexame de fatos e provas, o que é vedado em recurso especial(Súmula 7/STJ).

2. Não se admite o recurso especial quando a questão federal nele suscitada não foi enfrentada no acórdão recorrido. Incide a Súmula 282 do Supremo Tribunal Federal (STF).

3. A indicação de ofensa ao art. 489, § 1º, IV, do Código de Processo Civil foi formulada de modo genérico, sem apontar quais argumentos relevantes não teriam sido enfrentados, o que configura deficiência de fundamentação(Súmula 284/STF).

4. Agravo interno a que se nega provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por BOSQUE DAS ORQUÍDEAS SPE LTDA em face de decisão singular de minha lavra, na qual neguei provimento ao agravo em recurso especial manejado pela parte.

Na decisão, às fls. 501-504, entendi, quanto à suposta violação aos arts. 393 do Código Civil e 14, § 3º, do Código de Defesa do Consumidor, que perquirir se houve ou não fato de terceiro apto a eximir a responsabilidade da agravante demandaria, necessariamente, o reexame de fatos e provas, o que encontra óbice na Súmula 7 deste Superior Tribunal de Justiça.

Além disso, considerei que o art. 8º do Código de Processo Civil não foi objeto de discussão pelo Tribunal de origem, razão pela qual não está prequestionado, bem como que a suposta violação ao art. 489, § 1º, inciso IV, do CPC encontra óbice na Súmula 284 do STF.

No agravo interno, o agravante sustenta que não seria aplicável a Súmula 7 do STJ, visto que o que se busca é a reavaliação dos fatos delineados no acórdão. Aponta que o art. 8º do CPC foi apreciado de forma implícita no acórdão. Por fim, defende que o Tribunal de origem não se manifestou acerca do fato de terceiro e da razoabilidade e proporcionalidade da multa, o que teria sido apontado no recurso especial.

Não houve apresentação de impugnação, conforme certidão à fl. 518.

É o relatório.

VOTO

As razões do agravo interno não infirmam a decisão agravada, que deve ser mantida por seus próprios fundamentos.

Assim como consignado na decisão agravada, o Tribunal de origem rejeitou a alegação de excludente de nexo causal por fato de terceiro por entender, com base nas provas juntadas aos autos, que a agravante não se decumbeu do ônus de comprovar a entrega da obra contratada. Vejamos (fls. 377-378):

In casu, não há nos autos qualquer prova de que a obra de rede de infraestrutura interna para abastecimento de água tenha sido efetivamente entregue pela ré, 1ª apelante, até o termo final prorrogado do contrato, em 13/10/2023.

A ré/1ª apelante (Bosque das Orquídeas) limitou-se a juntar à contestação um e-mail encaminhado à Secretaria de Planejamento de Senador Canedo (SEGPLAN), no qual solicitava informações sobre os documentos necessários para abertura do processo de recebimento da obra, sem, contudo, apresentar a comprovação de qualquer avanço ou desfecho desse procedimento administrativo (mov. 32, arq. 4, fls. 169-173). Dentre os documentos exigidos pela SEGPLAN, consta a obrigatoriedade de apresentação de memorial do projeto de abastecimento de água, o qual não foi anexado aos autos.

Ademais, a ré/1ª apelante (Bosque das Orquídeas SPE Ltda.), na contestação, juntou um relatório fotográfico que não se refere à infraestrutura de água, mas a questões relacionadas ao solo, bem como um memorial descritivo de pavimentação asfáltica, obra alheia ao objeto da lide, além de documentos relacionados à rede de energia elétrica, que também não dizem respeito à controvérsia dos autos (mov. 32, fls. 174-222).

Após o despacho de especificação de provas (mov. 50, fl. 250), a ré/1ª apelante (Bosque das Orquídeas) limitou-se a requerer a produção de prova testemunhal (mov. 53, fl. 253), a qual foi indeferida pelo magistrado singular em decisão saneadora fundamentada, sob o argumento de que tal prova seria impertinente e desnecessária para a resolução da controvérsia (mov. 55, fls. 255-256).

Cabe destacar que, em sua réplica, o autor/2º apelante (Juvenal Justino da Silva Filho) refutou a alegação de entrega da obra de infraestrutura de água, argumentando que a loteadora demandada, Bosque das Orquídeas (1ª apelante), “não apresentou aos autos as eventuais exigências da concessionária pública por meio de um AVTO (Atestado de Viabilidade Técnica e Operacional), tampouco comprovou ter protocolado junto à concessionária qualquer projeto para análise” (mov. 41, fl. 236).

O Atestado de Viabilidade Técnica e Operacional (AVTO) é um documento emitido por concessionárias de serviços públicos, como água, energia elétrica ou

saneamento básico, com o objetivo de atestar a viabilidade técnica de um empreendimento para receber os serviços solicitados. Este atestado verifica a compatibilidade do projeto com a infraestrutura existente, indicando eventuais ajustes ou obras necessárias para a sua implementação, sendo, em regra, requisito indispensável para a aprovação de loteamentos, condomínios ou outras obras de infraestrutura que demandem conexão à rede pública. Sua ausência pode ensejar a imputação de irregularidades ao empreendimento, demonstrando o descumprimento das exigências técnicas impostas pelas concessionárias e pela legislação aplicável.

Dessa forma, a ré/1ª apelante (1ª apelante) não se desincumbiu do ônus de comprovar a entrega da obra contratada, devendo a sentença ser reformada, de ofício, para afastar a conclusão de perda de objeto e determinar à ré/1ª apelante (Bosque das Orquídeas) a obrigação de fazer consistente na entrega da infraestrutura interna de rede de água. Neste ponto, a reforma é de ofício, pois não se trata de objeto direto dos apelos, mas sim de desfecho necessário para o deslinde do julgamento.

Alterar essa conclusão demandaria verdadeiro reexame de fatos e provas, não apenas a reavaliação dos fatos já delineados no acórdão, como argumenta a agravante.

Quanto à suposta violação ao art. 8º do CPC, observo que o Tribunal de origem, ao entender pela manutenção da sentença quanto à cláusula penal, não se manifestou quanto à razoabilidade do valor da multa fixada, nem mesmo implicitamente.

No que tange à aplicação do óbice da Súmula 284 do STF, tampouco merece reforma a decisão, visto que, no recurso especial, a parte agravante apenas alega que "a decisão recorrida deixou de analisar explicitamente as questões levantadas nos embargos de declaração, contrariando o artigo 489, §1º, IV, do CPC, que determina que todas as decisões enfrentem de maneira expressa os argumentos relevantes apresentados pelas partes" (fl. 442).

Assim, de fato, como se verifica, a agravante não apontou, de forma específica, quais argumentos não teriam sido enfrentados pelo Tribunal local.

Por fim, observo que a agravante não aponta qual dispositivo legal seria objeto do dissídio jurisprudencial alegado no recurso especial, motivo pela qual há incidência da Súmula 284 do STF.

Em face do exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 2.998.624 / GO
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0273430-9

Número de Origem:
531323859 53132385920238090174

Sessão Virtual de 26/05/2026 a 01/06/2026

Relator do AgInt

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : BOSQUE DAS ORQUIDEAS SPE LTDA

ADVOGADOS : DAYAN TEIXEIRA DE BRITO - GO043874

ARTHUR RIBEIRO MESQUITA - GO057900

SARAH ELOÁ PADILHA BEZERRA - GO067058

AGRAVADO : JUVENAL JUSTINO DA SILVA FILHO

ADVOGADOS : BRENDA ALVES LOIOLA - GO040012

SANDOVAL GOMES LOIOLA JUNIOR - GO047776

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - INADIMPLEMENTO - PERDAS E DANOS

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : BOSQUE DAS ORQUIDEAS SPE LTDA

ADVOGADOS : DAYAN TEIXEIRA DE BRITO - GO043874

ARTHUR RIBEIRO MESQUITA - GO057900

SARAH ELOÁ PADILHA BEZERRA - GO067058

AGRAVADO : JUVENAL JUSTINO DA SILVA FILHO

ADVOGADOS : BRENDA ALVES LOIOLA - GO040012

SANDOVAL GOMES LOIOLA JUNIOR - GO047776

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 26/05/2026 a 01/06/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 01 de junho de 2026