



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3148180 - ES (2026/0004647-4)

RELATOR : **MINISTRO LUÍS CARLOS GAMBOGI (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJMG)**
AGRAVANTE : ENSEADA DO SUA EMPREENDIMENTOS LTDA
AGRAVANTE : GRPLRG S.A.
OUTRO NOME : LORENCE S.A. PARTICIPACOES
ADVOGADOS : CARLOS AUGUSTO DA MOTTA LEAL - ES005875
LUIZ ALBERTO MUSSO LEAL NETO - ES018793
CECILIA MASSARIOL LINDOSO - ES019877
AGRAVADO : SERGIO HENRIQUE GUIDONI
AGRAVADO : LUCIANA MARCELINO PRUCOLI GUIDONI
ADVOGADOS : RONEY DUTRA MOULIN - ES009711
ZÉLIA MARIA NATALLI FREIRE - ES012994
MARCOS ANTONIO MARTINS ASSAD - SP100174

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA. CASO FORTUITO E FORÇA MAIOR. DANO MORAL. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo interno interposto contra decisão monocrática que conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial, em demanda fundada em atraso na entrega de imóvel, na qual a Agravante sustenta caso fortuito e força maior, validade das cláusulas contratuais e do prazo de tolerância, além da inexistência de dano moral, pleiteando o afastamento dos óbices sumulares e o conhecimento do apelo extremo.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. A questão em discussão consiste em saber se o recurso especial, que pretende afastar a conclusão de inexistência de caso fortuito/força maior e a condenação por danos morais, pode ser conhecido sem reexame do conjunto fático-probatório, ante a incidência da Súmula 7/STJ.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. A revisão da conclusão do Tribunal de origem quanto à inexistência de caso fortuito ou força maior e à caracterização de fortuito interno exigiria reexame do conjunto fático-probatório, o que é inviável em recurso especial, nos termos da Súmula 7/STJ.

4. O afastamento da condenação por danos morais e da quantificação fixada exigiria rediscussão de matéria fática e de juízo de razoabilidade, igualmente obstada pela Súmula 7/STJ.

5. O dissídio jurisprudencial não se configura sem identidade fática entre os julgados confrontados; quando a divergência decorre de quadros fáticos distintos, o conhecimento pela alínea "c" também encontra óbice na Súmula 7/STJ.

IV. DISPOSITIVO

6. 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 AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3148180 - ES (2026/0004647-4)

RELATOR : MINISTRO LUÍS CARLOS GAMBOGI (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJMG)
AGRAVANTE : ENSEADA DO SUA EMPREENDIMENTOS LTDA
AGRAVANTE : GRPLRG S.A.
OUTRO NOME : LORENTE S.A. PARTICIPACOES
ADVOGADOS : CARLOS AUGUSTO DA MOTTA LEAL - ES005875
LUIZ ALBERTO MUSSO LEAL NETO - ES018793
CECILIA MASSARIOL LINDOSO - ES019877
AGRAVADO : SERGIO HENRIQUE GUIDONI
AGRAVADO : LUCIANA MARCELINO PRUCOLI GUIDONI
ADVOGADOS : RONEY DUTRA MOULIN - ES009711
ZÉLIA MARIA NATALLI FREIRE - ES012994
MARCOS ANTONIO MARTINS ASSAD - SP100174

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRADO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA. CASO FORTUITO E FORÇA MAIOR. DANO MORAL. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ. AGRADO INTERNO DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agrado interno interposto contra decisão monocrática que conheceu do agrado para não conhecer do recurso especial, em demanda fundada em atraso na entrega de imóvel, na qual a Agravante sustenta caso fortuito e força maior, validade das cláusulas contratuais e do prazo de tolerância, além da inexistência de dano moral, pleiteando o afastamento dos óbices sumulares e o conhecimento do apelo extremo.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. A questão em discussão consiste em saber se o recurso especial, que pretende afastar a conclusão de inexistência de caso fortuito/força maior e a condenação por danos morais, pode ser conhecido sem reexame do conjunto fático-probatório, ante a incidência da Súmula 7/STJ.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. A revisão da conclusão do Tribunal de origem quanto à inexistência de caso fortuito ou força maior e à caracterização de fortuito interno exigiria reexame do conjunto fático-probatório, o que é inviável em recurso especial, nos termos da Súmula 7/STJ.

4. O afastamento da condenação por danos morais e da quantificação fixada exigiria rediscussão de matéria fática e de juízo de razoabilidade, igualmente obstada pela Súmula 7/STJ.

5. O dissídio jurisprudencial não se configura sem identidade fática entre os julgados confrontados; quando a divergência decorre de quadros fáticos distintos, o conhecimento pela alínea “c” também encontra óbice na Súmula 7/STJ.

IV. DISPOSITIVO

6. Resultado do Julgamento: Agravo interno desprovido.

RELATÓRIO

Cuida-se de agravo interno interposto por ENSEADA DO SUÁ EMPREENDIMENTOS LTDA e LORENGE S/A PARTICIPAÇÕES, contra decisão monocrática que conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial da ora insurgente.

O apelo extremo, fundamentado nas alíneas “a” e “c” do permissivo constitucional, desafiou acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado do Espírito Santo, assim ementado (fls. 714-716, e-STJ):

DIREITO CIVIL E CONSUMIDOR. APELAÇÃO CÍVEL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. MULTA CONTRATUAL. DANOS MORAIS. PRELIMINAR DE ILEGITIMIDADE PASSIVA. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

I. CASO EM EXAME 1. Recursos de apelação interpostos contra a sentença que reconheceu atraso na entrega de imóvel, condenou as requeridas ao pagamento de multa compensatória e rejeitou outros pedidos, como indenização por danos morais e restituição de valores pagos a título de cota condominial. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO 2. As questões a serem decididas incluem: (i) Preliminar de ilegitimidade passiva da Requerida Lorenge S.A.; (ii) Verificação de caso fortuito e força maior como justificativa para o atraso; (iii) Possibilidade de cumulação de multa contratual com lucros cessantes; (iv) Possibilidade de indenização por danos morais; (v) Pedido de restituição de cotas condominiais. III. RAZÕES DE DECIDIR 3. Rejeita-se a preliminar de ilegitimidade passiva, já que a Lorenge S.A., como construtora do empreendimento, é parte legítima na relação jurídica, conforme Código de Defesa do Consumidor. 4. A justificativa de caso fortuito e força maior não merece acolhida, pois fatores inerentes à atividade da construção civil, como dificuldades técnicas, não eximem o atraso, estando tais elementos já contemplados no prazo de tolerância de 180 dias. 5. Conforme entendimento do STJ, é permitida a inversão da cláusula penal compensatória, mas sem possibilidade de cumulação com lucros cessantes. 6. O atraso de 3 meses, após o prazo de tolerância, gerou prejuízos que extrapolam o mero inadimplemento contratual, configurando dano moral fixado em R\$ 7.000,00 (sete mil reais). 7. O pedido de devolução das cotas condominiais não comporta acolhimento, pois não houve comprovação dos valores devidos. IV. DISPOSITIVO E TESE 8. Recursos das Requeridas desprovidos. Recurso dos Requerentes parcialmente provido para incluir indenização por danos morais. Tese de julgamento: “É possível a inversão da cláusula penal compensatória por atraso na entrega de imóvel, sem cumulação com lucros cessantes, sendo devida indenização por danos morais quando o atraso ultrapassa razoavelmente o prazo de tolerância.” Dispositivos relevantes citados: CDC, art. 47; STJ, Temas Repetitivos nº 970, nº 971 e nº 996.

Opostos embargos de declaração, foram rejeitados nos termos do acórdão de fls. 770-785, e-STJ.

Nas razões de recurso especial (fls. 788-801, e-STJ), apontou a parte recorrente, além da divergência jurisprudencial, ofensa aos seguintes dispositivos: art. 186, 421, 422, 425, 476 e 927 do Código Civil.

Sustentou, em síntese, a inexistência de atraso na entrega por culpa dos fornecedores, em razão de caso fortuito e força maior, devendo ser consideradas válidas as cláusulas contratuais e o prazo de tolerância (*pacta sunt servanda*), bem como a não configuração de dano moral.

Contrarrazões apresentadas às fls. 809-843, e-STJ.

Em juízo de admissibilidade (fls. 844-849, e-STJ), negou-se o processamento do recurso especial, dando ensejo ao agravo de fls. 850-864, e-STJ.

Em decisão singular (fls. 887-891, e-STJ), conheceu-se do agravo para não conhecer do recurso especial, ante: a) a necessidade de reexame de provas para afastar a conclusão do acórdão recorrido sobre inexistência de caso fortuito/força maior, incidindo a Súmula 7/STJ; b) a necessidade de revolvimento fático para afastar a condenação por danos morais e o quantum fixado, igualmente atraindo a Súmula 7/STJ, inclusive como óbice ao dissídio jurisprudencial.

Daí o presente agravo interno (fls. 895-902, e-STJ), no qual a parte agravante sustenta a plena admissibilidade do recurso especial por versar apenas matéria de direito, sem necessidade de reexame fático-probatório; aponta violação aos arts. 421, 422, 425, 186 e 927 do Código Civil; pugna pelo afastamento da aplicação da Súmula 7/STJ; defende a inexistência de dano moral em atraso de entrega de imóvel, colacionando precedentes desta Corte, e requer a reforma da decisão monocrática para que o recurso especial seja conhecido e provido.

Impugnação às fls. 905-913, e-STJ.

É o relatório.

VOTO

O agravo interno não merece acolhida, porquanto os argumentos tecidos pela parte agravante são incapazes de infirmar a decisão objurgada, motivo pelo qual merece ser mantida na íntegra por seus próprios fundamentos.

1. Consoante o relatório, a parte insurgente aponta a inexistência de atraso na entrega por culpa dos fornecedores, em razão de caso fortuito e força maior, devendo ser consideradas válidas as cláusulas contratuais e o prazo de tolerância (*pacta sunt servanda*).

No particular, a Corte local assentou que os eventos apontados como caso fortuito e força maior são inerentes à atividade da construção civil e já contemplados no prazo de tolerância contratual, rejeitando a tese da recorrente.

Consta do acórdão recorrido:

O atraso no caso é incontroverso, aduzindo a parte Requerida apenas que se deu por caso fortuito e força maior, diante das dificuldades ocorridas na fase de fundação da obra. (fl. 720, e-STJ)

Ocorre que tais fatores são inerentes à atividade e já são considerados para fixação do prazo de tolerância, com base nos “usos e costumes próprios da construção civil, de forma a atenuar fatores de imprevisibilidade que comumente afetam o setor (escassez de insumos e

mão de obra, greves, intempéries meteorológicas, dentre outros)” (TJES - APELAÇÃO CÍVEL, Número: 0014215-53.2017.8.08.0012, Órgão Julgador: 1ª Câmara Cível, Magistrado: JULIO CESAR COSTA DE OLIVEIRA, Data: 19/Apr/2023). (fl. 721, e-STJ)

Irretocável, portanto, a sentença que reconhece e conclui pela responsabilidade das Requeridas pelo atraso, bem como o ônus de reparar os Requerentes. (fl. 721, e-STJ)

Dessa maneira, para afastar a conclusão do acórdão recorrido de que o atraso na entrega da obra não resultou de caso fortuito ou força maior, mas de fortuito interno, seria indispensável reexaminar as provas constantes dos autos, providência incompatível com a via eleita, à luz da Súmula 7/STJ.

Nesse sentido:

AGRAVOS EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSO CIVIL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA. FUNDAMENTO DO ACÓRDÃO NÃO IMPUGNADO. SÚMULA N. 283/STF. CASO FORTUITO E FORÇA MAIOR. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA N. 7/STJ. LUCROS CESSANTES. CABIMENTO. PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA. DANO MORAL. NÃO CONFIGURAÇÃO. MERO INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. APLICAÇÃO DA TEORIA DO ADIMPLEMENTO SUBSTANCIAL. PEDIDO DE REFORMA. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA N. 7/STJ.

1. A ausência de impugnação a fundamento do acórdão recorrido suficiente para mantê-lo hígido atrai a incidência, por analogia, da Súmula n. 283 do Supremo Tribunal Federal.

2. A revisão da conclusão do Tribunal de origem sobre a inexistência de caso fortuito ou de força maior para justificar o atraso na entrega da obra demandaria o reexame de fatos e provas, providência vedada em recurso especial, nos termos da Súmula n. 7 do Superior Tribunal de Justiça.

3. A jurisprudência desta Corte Superior é firme no sentido de que o atraso na entrega do imóvel gera para o promitente-comprador o direito à indenização por lucros cessantes, cujo prejuízo é presumido e decorre da simples privação do uso do bem, sendo cabível a condenação ainda que se trate de imóvel adquirido no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida.

4. O simples inadimplemento contratual, consubstanciado no atraso de poucos meses na entrega de imóvel, não é capaz, por si só, de gerar dano moral indenizável, exigindo-se a demonstração de circunstâncias excepcionais que configurem lesão a direito da personalidade, o que não ocorreu na hipótese.

5. No caso, o Tribunal de origem, soberano na análise das provas, concluiu pela ocorrência do adimplemento substancial ao considerar ínfimo o período de atraso na entrega da obra (inferior a quatro meses), afastando o pedido de resolução do contrato. A reforma dessa conclusão encontra óbice na Súmula n. 7/STJ.

6. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial interposto por WILLIAN SUTIL DA SILVA E OUTROS. Agravo conhecido para conhecer parcialmente do recurso interposto por MONTE AZUL INCORPORAÇÃO E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. e CONDOMÍNIO MIRANTE II SPE LTDA. e, nessa extensão, dar-lhe parcial provimento.

(AREsp n. 2.897.174/RS, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 29/9/2025, DJEN de 2/10/2025.) [grifou-se]

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ENTREGA DE IMÓVEL. ATRASO. CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS

AUTOS. INADMISSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. O recurso especial não comporta exame de questões que impliquem interpretação de cláusulas contratuais ou revolvimento do contexto fático-probatório dos autos (Súmulas n. 5 e 7 do STJ).

2. No caso concreto, o Tribunal de origem, a partir do exame dos elementos de prova e da interpretação do contrato, concluiu que a cláusula de tolerância por atraso na entrega da obra deveria ser afastada, por ausência de comprovação de fortuito externo. Dessa forma, é inviável alterar tal conclusão em recurso especial, ante o óbice das referidas súmulas.

3. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp n. 1.254.773/SP, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 5/6/2018, DJe de 12/6/2018.) [grifou-se]

Importante consignar que esta Corte de Justiça entende ser cabível a aplicação do quanto enunciado na Súmula 7/STJ também como óbice ao conhecimento do dissídio jurisprudencial, na medida em que, dada a ausência de similitude fática entre o acórdão paradigma e o recorrido, a divergência entre os julgados tem origem em quadros fáticos distintos, não em teses jurídicas opostas.

Nesse sentido, vejam-se os seguintes precedentes: **AgInt nos EDcl no REsp 1582424/TO**, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 23/06/2016, DJe 01/07/2016; **AgRg no AREsp 748.127/SP**, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 10/03/2016, DJe 21/03/2016; **AgInt no REsp 1345421/PE**, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 13/09/2016, DJe 16/09/2016.

2. Em relação ao pedido de afastamento da condenação por dano moral, igualmente incide o óbice da Súmula 7/STJ.

Na espécie, o Tribunal de origem reconheceu a existência dos pressupostos da responsabilidade civil e estabeleceu o montante indenizatório à luz dos critérios de razoabilidade.

Confira-se trecho extraído do aresto hostilizado:

No que se refere à indenização por dano moral, esta e. Câmara possui firme entendimento no sentido de que o **mero inadimplemento contratual não confere direito à indenização pretendida, apenas quando o atraso na entrega da obra for expressivo, notadamente se as circunstâncias fáticas apontarem contexto que superam meras contrariedades ou dissabores do cotidiano** (TJES - Classe: APELAÇÃO CÍVEL, Número: 0000818-08.2020.8.08.0048, Órgão Julgador: 1ª Câmara Cível, Magistrado: ANNIBAL DE REZENDE LIMA, Data: 01/Nov/2023) (fl. 722, e-STJ)

No caso, o prazo de atraso de 3 meses de atraso é razoavelmente relevante, notadamente por extrapolar o já conferido prazo de 180 dias de tolerância, contratualmente previsto, sendo capaz de gerar abalo que extrapola o mero dissabor aos compradores. Assim, atento às particularidades do caso, reputo possível fixar a indenização em R\$ 7.000,00 (sete mil reais), em atenção aos princípios da razoabilidade e proporcionalidade. (fls. 722-723, e-STJ)

Sendo assim, para acolhimento do apelo extremo, seria imprescindível derruir a afirmação contida no *decisum* atacado, o que, forçosamente, ensejaria em

rediscussão de matéria fática, incidindo, na espécie, o óbice da Súmula n. 7 deste Superior Tribunal de Justiça, que obsta o conhecimento do recurso especial por quaisquer das alíneas do permissivo constitucional.

De rigor, portanto, a manutenção da decisão agravada.

3. Do exposto, nega-se provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Aglnt no AREsp 3.148.180 / ES
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2026/0004647-4

Número de Origem:
00327612820148080024 327612820148080024

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

Relator do Aglnt

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

AGRAVANTE : ENSEADA DO SUA EMPREENDIMENTOS LTDA

AGRAVANTE : GRPLRG S.A.

OUTRO : LORENTE S.A. PARTICIPACOES
NOME

ADVOGADOS : CARLOS AUGUSTO DA MOTTA LEAL - ES005875

LUIZ ALBERTO MUSSO LEAL NETO - ES018793

CECILIA MASSARIOL LINDOSO - ES019877

AGRAVADO : SERGIO HENRIQUE GUIDONI

AGRAVADO : LUCIANA MARCELINO PRUCOLI GUIDONI

ADVOGADOS : RONEY DUTRA MOULIN - ES009711

ZÉLIA MARIA NATALLI FREIRE - ES012994

MARCOS ANTONIO MARTINS ASSAD - SP100174

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : ENSEADA DO SUA EMPREENDIMENTOS LTDA

AGRAVANTE : GRPLRG S.A.

OUTRO : LORENTE S.A. PARTICIPACOES
NOME

ADVOGADOS : CARLOS AUGUSTO DA MOTTA LEAL - ES005875

LUIZ ALBERTO MUSSO LEAL NETO - ES018793

CECILIA MASSARIOL LINDOSO - ES019877

AGRAVADO : SERGIO HENRIQUE GUIDONI

AGRAVADO : LUCIANA MARCELINO PRUCOLI GUIDONI

ADVOGADOS : RONEY DUTRA MOULIN - ES009711

ZÉLIA MARIA NATALLI FREIRE - ES012994

MARCOS ANTONIO MARTINS ASSAD - SP100174

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