SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3177096 - RJ (2026/0040951-5)

RELATOR	**:**	**MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
AGRAVANTE	:	JOAO FORTES ENGENHARIA S A
AGRAVANTE	:	MACAE REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A.
ADVOGADOS	:	RODRIGO JACOBINA BOTELHO - RJ092563
		FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915
		DAYANE BRANDÃO DIAS - RJ205920
		ADRIELLE MENDONÇA DO COUTO - RJ244573
AGRAVADO	:	JONATAN RIBEIRO DE SOUZA OLIVEIRA
ADVOGADA	:	FABIENI RODRIGUES BARCELOS PINTO - RJ154596
AGRAVADO	:	SERTENGE ENGENHARIA S/A
ADVOGADA	:	MARIA VICTORIA SANTOS COSTA - RJ049600

EMENTA

DIREITO DO CONSUMIDOR. AGRAVO INTERNO EM RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL NO PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA. DANO MORAL. FORTUITO INTERNO. ÓBICE DA SÚMULA 7/STJ. *QUANTUM* INDENIZATÓRIO.

I. Caso em exame

1. *O recurso*. Agravo interno interposto contra decisão monocrática que conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial, em demanda de consumidor na qual se discute a condenação das agravantes ao pagamento de compensação por dano moral decorrente de atraso na entrega de unidade imobiliária adquirida no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida.
2. *Fato relevante*. Entrega contratual da unidade imobiliária prevista para 30/1/2014, já computado prazo de tolerância de 60 dias, com imissão na posse somente em 11/12/2014, caracterizando atraso superior a dez meses; alegação das agravantes de entraves administrativos e atuação de terceiros vinculados à infraestrutura do empreendimento.
3. *Decisões anteriores*. Tribunal de origem concluiu pela configuração de fortuito interno, reconheceu circunstâncias concretas aptas a superar mero inadimplemento e fixou compensação por dano moral em R$ 5.000,00; decisão monocrática manteve o óbice da Súmula 7/STJ ao reexame do acervo fático-probatório e do *quantum*.

Documento eletrônico VDA59639785 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 01/09/2026 14:42:01
Publicação no DJEN/CNJ de 03/09/2026. Código de Controle do Documento: 7df581ef-df63-4d86-a7b3-57ab1277cbc3

II. Questão em discussão

4. Há três questões em discussão: (i) saber se é possível, na via do recurso especial, afastar a condenação por dano moral decorrente de atraso na entrega de imóvel adquirido no Programa Minha Casa, Minha Vida, sem reexame de fatos e provas; (ii) saber se os entraves administrativos e a atuação de concessionárias de serviços públicos na implantação da infraestrutura configuram fortuito externo apto a afastar a responsabilidade das fornecedoras; e (iii) saber se o *quantum* indenizatório fixado pode ser revisto em recurso especial à luz dos princípios da razoabilidade e da proporcionalidade.

III. Razões de decidir

5. A pretensão de substituir as conclusões do Tribunal de origem sobre a causa do atraso, sua previsibilidade e o nexo causal entre a mora e os prejuízos do consumidor demanda reexame do conjunto fático-probatório, o que é vedado pela Súmula 7/STJ.
6. Em contratos de incorporação imobiliária submetidos ao CDC, dificuldades relativas à organização empresarial, obtenção de providências administrativas e coordenação com terceiros integram o risco da atividade; entraves na infraestrutura do empreendimento configuram fortuito interno e não afastam a responsabilidade das fornecedoras.
7. O mero atraso, isoladamente, não gera dano moral automático, porém, reconhecidas circunstâncias concretas excepcionais (atraso prolongado, frustração de expectativa de moradia e repercussão na tranquilidade do consumidor), a revisão dessa conclusão exigiria incursão no domínio fático, também obstada pela Súmula 7/STJ.
8. A revisão do quantum indenizatório somente é admitida em hipóteses excepcionais de manifesta irrisoriedade ou exorbitância; quantia moderada de R$ 5.000,00, compatível com as premissas fáticas delineadas, não autoriza intervenção desta Corte, sob pena de reexame de peculiaridades do caso.
9. A alegada violação dos arts. 186 e 927 do Código Civil não pode ser conhecida quando a aferição de ilicitude, dano e nexo causal depende de reexame das provas, o que encontra óbice na Súmula 7/STJ.

IV. Dispositivo

Agravo interno improvido.

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 25/08/2026 a 31/08/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Daniela Teixeira e Nancy Andrighi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Não participou do julgamento o Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Brasília, 31 de agosto de 2026.

Ministro Humberto Martins
Relator

Documento eletrônico VDA59639785 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 01/09/2026 14:42:01
Publicação no DJEN/CNJ de 03/09/2026. Código de Controle do Documento: 7df581ef-df63-4d86-a7b3-57ab1277cbc3

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3177096 - RJ (2026/0040951-5)

RELATOR	**:**	**MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
AGRAVANTE	:	JOAO FORTES ENGENHARIA S A
AGRAVANTE	:	MACAE REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A.
ADVOGADOS	:	RODRIGO JACOBINA BOTELHO - RJ092563
		FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915
		DAYANE BRANDÃO DIAS - RJ205920
		ADRIELLE MENDONÇA DO COUTO - RJ244573
AGRAVADO	:	JONATAN RIBEIRO DE SOUZA OLIVEIRA
ADVOGADA	:	FABIENI RODRIGUES BARCELOS PINTO - RJ154596
AGRAVADO	:	SERTENGE ENGENHARIA S/A
ADVOGADA	:	MARIA VICTORIA SANTOS COSTA - RJ049600

EMENTA

DIREITO DO CONSUMIDOR. AGRAVO INTERNO EM RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL NO PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA. DANO MORAL. FORTUITO INTERNO. ÓBICE DA SÚMULA 7/STJ. *QUANTUM* INDENIZATÓRIO.

I. Caso em exame

1. *O recurso*. Agravo interno interposto contra decisão monocrática que conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial, em demanda de consumidor na qual se discute a condenação das agravantes ao pagamento de compensação por dano moral decorrente de atraso na entrega de unidade imobiliária adquirida no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida.

2. *Fato relevante*. Entrega contratual da unidade imobiliária prevista para 30/1/2014, já computado prazo de tolerância de 60 dias, com imissão na posse somente em 11/12/2014, caracterizando atraso superior a dez meses; alegação das agravantes de entraves administrativos e atuação de terceiros vinculados à infraestrutura do empreendimento.

Documento eletrônico VDA59317727 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 21/08/2026 15:29:28
Código de Controle do Documento: 2449e0dc-ab73-4bfe-a1b4-f157acf36855

3. *Decisões anteriores*. Tribunal de origem concluiu pela configuração de fortuito interno, reconheceu circunstâncias concretas aptas a superar mero inadimplemento e fixou compensação por dano moral em R$ 5.000,00; decisão monocrática manteve o óbice da Súmula 7/STJ ao reexame do acervo fático-probatório e do *quantum*.

II. Questão em discussão

4. Há três questões em discussão: (i) saber se é possível, na via do recurso especial, afastar a condenação por dano moral decorrente de atraso na entrega de imóvel adquirido no Programa Minha Casa, Minha Vida, sem reexame de fatos e provas; (ii) saber se os entraves administrativos e a atuação de concessionárias de serviços públicos na implantação da infraestrutura configuram fortuito externo apto a afastar a responsabilidade das fornecedoras; e (iii) saber se o *quantum* indenizatório fixado pode ser revisto em recurso especial à luz dos princípios da razoabilidade e da proporcionalidade.

III. Razões de decidir

5. A pretensão de substituir as conclusões do Tribunal de origem sobre a causa do atraso, sua previsibilidade e o nexo causal entre a mora e os prejuízos do consumidor demanda reexame do conjunto fático-probatório, o que é vedado pela Súmula 7/STJ.

6. Em contratos de incorporação imobiliária submetidos ao CDC, dificuldades relativas à organização empresarial, obtenção de providências administrativas e coordenação com terceiros integram o risco da atividade; entraves na infraestrutura do empreendimento configuram fortuito interno e não afastam a responsabilidade das fornecedoras.

7. O mero atraso, isoladamente, não gera dano moral automático, porém, reconhecidas circunstâncias concretas excepcionais (atraso prolongado, frustração de expectativa de moradia e repercussão na tranquilidade do consumidor), a revisão dessa conclusão exigiria incursão no domínio fático, também obstada pela Súmula 7/STJ.

8. A revisão do quantum indenizatório somente é admitida em hipóteses excepcionais de manifesta irrisoriedade ou exorbitância; quantia moderada de R$ 5.000,00, compatível com as premissas fáticas delineadas, não autoriza intervenção desta Corte, sob pena de reexame de peculiaridades do caso.

9. A alegada violação dos arts. 186 e 927 do Código Civil não pode ser conhecida quando a aferição de ilicitude, dano e nexo causal depende de reexame das provas, o que encontra óbice na Súmula 7/STJ.

IV. Dispositivo

Agravo interno improvido.

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

Documento eletrônico VDA59317727 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 21/08/2026 15:29:28
Código de Controle do Documento: 2449e0dc-ab73-4bfe-a1b4-f157acf36855

Cuida-se de agravo interno interposto por JOÃO FORTES ENGENHARIA S.A. e MACAE REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. contra decisão monocrática de minha relatoria que conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial.

O recurso especial inadmitido foi interposto, com fundamento no artigo 105, inciso III, alínea "a", da Constituição Federal, contra acórdão do TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO assim ementado (fls. 746-747):

> APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL E DO CONSUMIDOR. AÇÃO DE CONHECIMENTO COM PEDIDOS DE DECLARAÇÃO DE NULIDADE DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS, RESSARCIMENTO POR DANOS MATERIAIS E COMPENSAÇÃO POR DANOS MORAIS. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA EM CONSTRUÇÃO. PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA. FAIXA 2 DE RENDA. ALEGAÇÃO ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA. INSURGÊNCIA DA PRIMEIRA E DA SEGUNDA RÉ. SOLIDARIEDADE ENTRE TODOS OS INTEGRANTES DA CADEIA DE CONSUMO. ARTIGOS 7º, PARÁGRAFO ÚNICO, E 25, §1º, DO CDC. CONJUNTO FÁTICO E PROBATÓRIO DOS AUTOS DEMONSTRA QUE A 2ª RÉ (JOÃO FORTES), ALÉM DE SER SÓCIA DA 1ª RÉ (MACAÉ REALTY), PARTICIPOU ATIVAMENTE DAS QUESTÕES RELATIVAS AO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO. ORIENTAÇÃO DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA, FIRMADA QUANDO DO JULGAMENTO DO TEMA REPETITIVO 939, NO SENTIDO DE QUE A INCORPORADORA RESPONDE, NA QUALIDADE DE PROMITENTE VENDEDORA, PELA RESTITUIÇÃO DAS QUANTIAS PAGAS A TÍTULO DE COMISSÃO DE CORRETAGEM NAS DEMANDAS EM QUE O CONSUMIDOR ALEGA PRÁTICA ABUSIVA NA TRANSFERÊNCIA DESSE ENCARGO. PRELIMINARES DE ILEGITIMIDADE PASSIVA AD CAUSAM REJEITADAS. PRETENSÃO DA RESTITUIÇÃO DOS VALORES PAGOS A TÍTULO DE COMISSÃO DE CORRETAGEM QUE PRESCREVE EM TRÊS ANOS. ARTIGO 206, §3º, INC. IV, DO CC. ORIENTAÇÃO FIRMADA PELO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA QUANDO DO JULGAMENTO DO TEMA REPETITIVO 938. MODIFICAÇÃO DA SENTENÇA NESSE PONTO. INCUMBE ÀS RÉS, E NÃO AO CONSUMIDOR, A OBRIGAÇÃO DE ARCAR COM OS PREJUÍZOS DECORRENTES DO ALEGADO ATRASO PELO PODER PÚBLICO E CONCESSIONÁRIAS DE SERVIÇOS NA IMPLEMENTAÇÃO DA INFRAESTRUTURA NECESSÁRIA AO EMPREENDIMENTO. FORTUITO INTERNO. INCC QUE NÃO PODE SER APLICADO

Documento eletrônico VDA59317727 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 21/08/2026 15:29:28
Código de Controle do Documento: 2449e0dc-ab73-4bfe-a1b4-f157acf36855

PARA ATUALIZAÇÃO DO SALDO DEVEDOR APÓS O TRANSCURSO DA DATA-LIMITE PARA ENTREGA DA OBRA, REVELANDO-SE, POIS, ESCORREITA A SENTENÇA AO DETERMINAR A UTILIZAÇÃO DO IPCA. COMPROVADO ATRASO DE MAIS DE DEZ MESES NA ENTREGA DO IMÓVEL. DANO MORAL CARACTERIZADO. FRUSTRAÇÃO DAS LEGÍTIMAS EXPECTATIVAS DO AUTOR QUANTO À AQUISIÇÃO DA CASA PRÓPRIA. QUANTUM COMPENSATÓRIO DE R$ 5.000,00 QUE SE REVELA RAZOÁVEL E PROPORCIONAL, POIS CONDIZENTE COM AS CIRCUNSTÂNCIAS DO CASO CONCRETO, SEM ACARRETAR ENRIQUECIMENTO ILÍCITO DO BENEFICIÁRIO. SÚMULA 343 DO STJ. AUTOR QUE VENCEU EM PARTE MÍNIMA OS SEUS PEDIDOS E, PORTANTO, DEVE SUPORTAR OS ÔNUS SUCUMBENCIAIS. ARTIGO 86, PARÁGRAFO ÚNICO, DO CPC. RECURSO A QUE SE DÁ PARCIAL PROVIMENTO.

Sem embargos de declaração.

A parte agravante alega, nas razões do agravo interno, que não incidiria o óbice da Súmula 7/STJ, pois seria possível a mera revaloração jurídica das premissas fixadas no acórdão recorrido. Alega que o atraso na entrega de imóvel, por si só, configura mero inadimplemento contratual e não enseja dano moral. Defende, ainda, a ocorrência de violação dos arts. 186 e 927 do Código Civil, ao argumento de que não teria sido demonstrada circunstância excepcional apta a caracterizar efetiva lesão a direito da personalidade.

A agravada não apresentou contraminuta (fl. 882).

É, no essencial, o relatório.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

O agravo interno não merece prosperar.

Cinge-se a controvérsia, nesta fase recursal, a verificar se é possível, em recurso especial, afastar a condenação imposta às agravantes ao pagamento de compensação por dano moral decorrente de atraso na entrega de unidade imobiliária adquirida no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida.

Consoante aludido na decisão agravada, o Tribunal de origem, após exame do acervo fático-probatório dos autos, assentou que a unidade imobiliária deveria ter sido entregue em 30/1/2014, já computado o prazo de tolerância contratual de 60 dias, mas a imissão na posse somente ocorreu em 11/12/2014, caracterizando atraso superior a dez meses.

Documento eletrônico VDA59317727 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 21/08/2026 15:29:28
Código de Controle do Documento: 2449e0dc-ab73-4bfe-a1b4-f157acf36855

A Corte local também registrou que a demora relacionada à implantação da infraestrutura do empreendimento, ainda que atribuída ao Poder Público ou a concessionárias de serviço público, configurou fortuito interno, inerente ao risco da atividade desenvolvida pelas fornecedoras.

Esse ponto é relevante.

Em contratos de incorporação imobiliária submetidos à disciplina consumerista, a organização da atividade empresarial, o cronograma de execução do empreendimento, a obtenção das providências administrativas necessárias, a coordenação com terceiros e a entrega da unidade em condições de fruição integram a esfera de risco do fornecedor. A responsabilidade do incorporador e dos demais integrantes da cadeia de fornecimento não se afasta por dificuldades ordinariamente previsíveis no desenvolvimento do empreendimento.

Assim, a alegação de que o atraso decorreu de entraves administrativos ou de atuação de terceiros vinculados à infraestrutura da obra não basta, por si só, para caracterizar fortuito externo.

Para que tal excludente fosse reconhecida, seria necessário demonstrar fato absolutamente estranho à atividade, inevitável e imprevisível, capaz de romper o nexo causal. O Tribunal de origem, entretanto, concluiu expressamente em sentido diverso, afirmando tratar-se de risco próprio da atividade de incorporação imobiliária.

Nesse contexto, acolher a tese das agravantes demandaria substituir a conclusão da Corte estadual sobre a causa do atraso, a previsibilidade dos entraves, a inserção desses fatos no risco do negócio e a existência de nexo causal entre a mora das fornecedoras e os prejuízos suportados pelo consumidor. Tal providência exigiria nova incursão no conjunto fático-probatório dos autos, o que é inviável na via especial.

Não se desconhece a orientação desta Corte de que o mero atraso na entrega de imóvel, considerado isoladamente, não configura automaticamente dano moral indenizável. O inadimplemento contratual, por si só, em regra, resolve-se no campo patrimonial.

Todavia, essa diretriz não conduz, de modo necessário, ao afastamento da reparação extrapatrimonial em toda e qualquer hipótese de atraso na entrega de imóvel. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça admite a compensação por dano moral quando a mora contratual vem acompanhada de circunstâncias concretas excepcionais, aptas a ultrapassar o mero dissabor e atingir atributos da personalidade do adquirente.

Foi precisamente essa a premissa adotada pelo acórdão recorrido.

No caso, o Tribunal de origem não presumiu o dano moral de forma automática. Ao contrário, apontou elementos concretos que, em sua compreensão, tornaram a situação juridicamente relevante sob a ótica extrapatrimonial: atraso

Documento eletrônico VDA59317727 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 21/08/2026 15:29:28
Código de Controle do Documento: 2449e0dc-ab73-4bfe-a1b4-f157acf36855

prolongado, superior a dez meses; aquisição do imóvel no âmbito de programa habitacional destinado à realização do direito à moradia; frustração da legítima expectativa de obtenção da casa própria; e repercussão da mora na esfera de tranquilidade do consumidor.

Tais circunstâncias foram extraídas da prova dos autos.

Não cabe ao Superior Tribunal de Justiça, em recurso especial, reavaliar a intensidade dos transtornos suportados pelo adquirente, a extensão da frustração experimentada, o contexto econômico-social da contratação ou a gravidade concreta da privação da moradia. Esses aspectos pertencem ao domínio fático da causa.

As agravantes sustentam que o caso comportaria simples revaloração jurídica dos fatos, sem incidência da Súmula 7/STJ. A alegação, contudo, não procede.

A revaloração jurídica somente é possível quando os fatos estão integralmente delineados no acórdão recorrido e a controvérsia se limita à atribuição de nova consequência normativa a quadro fático incontroverso. Não é o que ocorre na espécie.

Aqui, para acolher a tese recursal, seria necessário afirmar que o atraso superior a dez meses, no contexto de aquisição de imóvel voltado à moradia, não teve a repercussão reconhecida pelo Tribunal local, não frustrou de modo relevante a legítima expectativa do consumidor e não ultrapassou a esfera do mero aborrecimento. Essa operação não se resume à qualificação jurídica dos fatos; ela pressupõe a revisão da moldura fática e da valoração probatória realizada pela instância ordinária.

Daí a correta incidência da Súmula 7/STJ, segundo a qual a pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial.

Também, a análise da ofensa aos arts. 186 e 927 do Código Civil encontra óbice na Súmula 7 do STJ.

O Tribunal estadual reconheceu, com base nas circunstâncias do caso, a conduta ilícita decorrente da mora injustificada, o dano extrapatrimonial e o nexo causal. A pretensão de afastar qualquer desses elementos depende de reexame da prova, providência obstada na via eleita.

Acrescente-se que, embora as agravantes busquem enquadrar a controvérsia como simples divergência sobre a aplicação abstrata dos dispositivos legais invocados, o acórdão recorrido decidiu a causa a partir de premissas fáticas específicas. O recurso especial, portanto, não veicula questão puramente jurídica, mas pretende rediscutir a suficiência das circunstâncias concretas reconhecidas pela instância ordinária para caracterizar dano moral.

No que se refere ao valor arbitrado, a condenação foi fixada em R$ 5.000,00. A jurisprudência desta Corte admite a revisão do *quantum* indenizatório apenas

Documento eletrônico VDA59317727 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 21/08/2026 15:29:28
Código de Controle do Documento: 2449e0dc-ab73-4bfe-a1b4-f157acf36855

em hipóteses excepcionais, quando o montante se revelar manifestamente irrisório ou exorbitante, em descompasso com os princípios da razoabilidade e da proporcionalidade.

No caso, o valor fixado não se mostra excessivo nem irrisório. Trata-se de quantia moderada, compatível com as premissas fáticas delineadas pelo Tribunal de origem e insuficiente para justificar a intervenção excepcional desta Corte Superior. Alterar esse montante também demandaria reexame das peculiaridades da causa, providência igualmente obstada pela Súmula 7/STJ.

A propósito, a própria decisão agravada invocou precedente desta Corte no sentido de que o reconhecimento de caso fortuito, força maior ou culpa de terceiro no atraso da entrega de imóvel exige reexame do contexto fático-probatório, bem como de que, reconhecido pelo Tribunal de origem que o atraso ultrapassou o mero dissabor, a revisão da conclusão sobre o dano moral encontra óbice na Súmula 7/STJ.

Portanto, a parte agravante limita-se a renovar os argumentos já apreciados, sem demonstrar desacerto na decisão agravada. A irresignação revela mero inconformismo com a aplicação do óbice sumular e com as premissas fáticas estabelecidas pelo Tribunal de origem, o que não autoriza a reforma do *decisum*.

Assim, não obstante o esforço argumentativo, entendo que a ausência de qualquer novo subsídio trazido pelo agravante, capaz de alterar os fundamentos da decisão ora agravada, faz subsistir incólume o entendimento nela firmado.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como penso. É como voto.

Documento eletrônico VDA59317727 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 21/08/2026 15:29:28
Código de Controle do Documento: 2449e0dc-ab73-4bfe-a1b4-f157acf36855

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AgInt no AREsp 3.177.096 / RJ

Número Registro: 2026/0040951-5 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
00240143720158190028 202524515787 240143720158190028

Sessão Virtual de 25/08/2026 a 31/08/2026

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. LINDÔRA MARIA ARAÚJO

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: JOAO FORTES ENGENHARIA S A
AGRAVANTE	: MACAE REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A.
ADVOGADOS	: RODRIGO JACOBINA BOTELHO - RJ092563
	FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915
	DAYANE BRANDÃO DIAS - RJ205920
	ADRIELLE MENDONÇA DO COUTO - RJ244573
AGRAVADO	: JONATAN RIBEIRO DE SOUZA OLIVEIRA
ADVOGADA	: FABIENI RODRIGUES BARCELOS PINTO - RJ154596
AGRAVADO	: SERTENGE ENGENHARIA S/A
ADVOGADA	: MARIA VICTORIA SANTOS COSTA - RJ049600

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	: JOAO FORTES ENGENHARIA S A
AGRAVANTE	: MACAE REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A.

Documento eletrônico VDA59613720 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 01/09/2026 01:32:20
Código de Controle do Documento: 4d6b6c93-af10-401f-9052-2b18958cb8b0

ADVOGADOS : RODRIGO JACOBINA BOTELHO - RJ092563
FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915
DAYANE BRANDÃO DIAS - RJ205920
ADRIELLE MENDONÇA DO COUTO - RJ244573
AGRAVADO : JONATAN RIBEIRO DE SOUZA OLIVEIRA
ADVOGADA : FABIENI RODRIGUES BARCELOS PINTO - RJ154596
AGRAVADO : SERTENGE ENGENHARIA S/A
ADVOGADA : MARIA VICTORIA SANTOS COSTA - RJ049600

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 25/08/2026 a 31/08/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Daniela Teixeira e Nancy Andrighi votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira. Não participou do julgamento o Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Brasília, 31 de agosto de 2026

Documento eletrônico VDA59613720 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 01/09/2026 01:32:20
Código de Controle do Documento: 4d6b6c93-af10-401f-9052-2b18958cb8b0