SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3203696 - GO (2026/0089133-2)

RELATORA	**:**	**MINISTRA NANCY ANDRIGHI**
AGRAVANTE	:	EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO JARDIM DOS IPES- SPE LTDA
ADVOGADO	:	CARLOS BARTA SIMON FONSECA- GO008525
AGRAVADO	:	JIVANILSON DE JESUS
ADVOGADOS	:	SANDOVAL GOMES LOIOLA JUNIOR- GO047776
		BRENDA ALVES LOIOLA- GO040012

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C REPARAÇÃO POR DANOS MORAIS E INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS. LOTEAMENTO. ATRASO NA ENTREGA DE INFRAESTRUTURA ESSENCIAL. DANO MORAL. CLÁUSULA PENAL. CABIMENTO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. AUSÊNCIA. REEXAME DE FATOS. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. INADMISSIBILIDADE.

1. Ação de obrigação de fazer c/c reparação por danos morais e indenização por danos materiais.
2. Ausentes os vícios do art. 1.022 do CPC, rejeitam-se os embargos de declaração.
3. O reexame de fatos e a interpretação de cláusulas contratuais em recurso especial são inadmissíveis.
4. 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 15/09/2026 a 22/09/2026, 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 a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 22 de setembro de 2026.

MINISTRA NANCY ANDRIGHI
Relatora

Documento eletrônico VDA60245962 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 22/09/2026 14:57:54
Publicação no DJEN/CNJ de 24/09/2026. Código de Controle do Documento: 1cd60d83-6762-4d20-b637-25970614c58c

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3203696 - GO (2026/0089133-2)

RELATORA	**:**	**MINISTRA NANCY ANDRIGHI**
AGRAVANTE	:	EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO JARDIM DOS IPES- SPE LTDA
ADVOGADO	:	CARLOS BARTA SIMON FONSECA- GO008525
AGRAVADO	:	JIVANILSON DE JESUS
ADVOGADOS	:	SANDOVAL GOMES LOIOLA JUNIOR- GO047776 BRENDA ALVES LOIOLA- GO040012

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C REPARAÇÃO POR DANOS MORAIS E INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS. LOTEAMENTO. ATRASO NA ENTREGA DE INFRAESTRUTURA ESSENCIAL. DANO MORAL. CLÁUSULA PENAL. CABIMENTO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. AUSÊNCIA. REEXAME DE FATOS. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. INADMISSIBILIDADE.

1. Ação de obrigação de fazer c/c reparação por danos morais e indenização por danos materiais.
2. Ausentes os vícios do art. 1.022 do CPC, rejeitam-se os embargos de declaração.
3. O reexame de fatos e a interpretação de cláusulas contratuais em recurso especial são inadmissíveis.
4. Agravo interno não provido.

RELATÓRIO

Relatora: MINISTRA NANCY ANDRIGHI

Examina-se agravo interno interposto por EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO JARDIM DOS IPÊS - SPE LTDA, contra decisão que conheceu do agravo para negar provimento ao recurso especial.

Ação: de obrigação de fazer c/c compensação por danos morais e indenização por danos materiais, ajuizada por JIVANILSON DE JESUS em face da agravante, na qual requer o fornecimento de água tratada e a aplicação de cláusula penal pelo atraso na entrega da infraestrutura do loteamento.

Sentença: julgou parcialmente procedentes os pedidos, para condenar a agravante: i) promover o regular fornecimento de água tratada ao autor; ii) ao

Documento eletrônico VDA59179356 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 17/08/2026 20:31:26
Código de Controle do Documento: 6e01ba69-b55d-4216-8860-a6cc463525c7

pagamento de multa contratual por mês de atraso até a entrega da obra faltante; iii) pagamento de compensação por danos morais ao agravado, no valor de R$ 15.000,00 (quinze mil reais).

Acórdão: deu parcial provimento à apelação interposta pela agravante, para reduzir o valor da compensação por danos morais para R$ 5.000,00 (cinco mil reais), nos termos da seguinte ementa (e-STJ fl. 1062):

> DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. APELAÇÃO CÍVEL. LOTEAMENTO. ATRASO NA ENTREGA DE INFRAESTRUTURA ESSENCIAL. OBRIGAÇÃO DE FAZER. DANOS MORAIS. CLÁUSULA PENAL. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO. REDUÇÃO DO VALOR DA INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS.
> I. CASO EM EXAME:
> 1. Ação de obrigação de fazer cumulada com reparação de danos materiais e morais, com pedido de tutela antecipada, em razão de atraso na entrega de infraestrutura de loteamento. A decisão de primeira instância condenou a promover o fornecimento de água tratada, pagar multa contratual e indenizar por danos morais. O recurso buscou a suspensão da demanda, a exclusão da responsabilidade pela obrigação de fazer e a modificação do valor da indenização por danos morais.
> II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO:
> 2. A questão em discussão consiste em: (i) verificar a responsabilidade do loteador pela entrega da infraestrutura básica do empreendimento; (ii) analisar a possibilidade de inversão da cláusula penal contratual em favor do consumidor; e (iii) aferir a configuração de danos morais e a adequação do valor indenizatório fixado. III. RAZÕES DE DECIDIR:
> 3. O pedido de suspensão do processo é indeferido, uma vez que a demanda possui independência e não há prejudicialidade externa.
> 4. Aplica-se o Código de Defesa do Consumidor, dada a relação de consumo e a hipossuficiência do adquirente.
> 5. A responsabilidade pela entrega completa da infraestrutura do loteamento, incluindo água e esgoto, é do loteador, não sendo transferida ao consumidor por eventual inércia de concessionária de serviço público.
> 6. A prova dos autos demonstra o atraso injustificado na entrega da infraestrutura, configurando inadimplemento contratual.
> 7. É cabível a inversão da cláusula penal estipulada em contrato de adesão, em consonância com o Tema 971 do STJ, para fixação da indenização pelo inadimplemento do vendedor.
> 8. O atraso prolongado na entrega de serviço essencial, como o abastecimento de água tratada, configura dano moral indenizável, extrapolando o mero dissabor.
> 9. O valor da indenização por danos morais é reduzido para se adequar aos princípios da razoabilidade e proporcionalidade, atendendo ao caráter punitivo- pedagógico sem configurar enriquecimento ilícito.
> IV. DISPOSITIVO E TESE:
> 10. Recurso conhecido e parcialmente provido para reduzir o valor da indenização por danos morais para R$5.000,00. Tese de julgamento: "1. A responsabilidade pela entrega da infraestrutura de loteamento é do empreendedor, não o eximindo a inércia de concessionária de serviço público." "2. O atraso na conclusão e entrega de infraestrutura essencial, como água tratada, configura dano moral indenizável." "3. É admissível a inversão da cláusula penal estabelecida em favor do fornecedor, para aplicar-se ao atraso do empreendedor, conforme Tema 971 do STJ.'

Documento eletrônico VDA59179356 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 17/08/2026 20:31:26
Código de Controle do Documento: 6e01ba69-b55d-4216-8860-a6cc463525c7

Embargos de Declaração: opostos pela agravante , foram rejeitados.

Recurso especial: alega violação dos arts. 303 e 1.022, do CPC; e dos arts. 186 e 927, do CC.

Além da negativa de prestação jurisdicional, afirma que há prejudicialidade externa decorrente de ação na Vara da Fazenda Pública Municipal de Aparecida de Goiânia, impondo a suspensão do processo. Aduz que inexiste ato ilícito porque as obras foram integralmente executadas e a não operação decorre de culpa exclusiva da concessionária de energia elétrica. Argumenta que a responsabilidade pela execução do serviço não é do loteador e que devem ser afastados o inadimplemento contratual e a propaganda enganosa.

Decisão unipessoal: conheceu do agravo para negar provimento ao recurso especial, em razão da ausência de violação do art. 1.022 do CPC e da incidência das Súmulas 5, 7 e 568/STJ.

Agravo interno: nas razões do presente recurso, a parte agravante aduz que: (i) não incidem as Súmulas 5 e 7/STJ, pois se trata de revaloração jurídica sem revolvimento probatório; (ii) o acórdão recorrido é omisso quanto ao ponto central da controvérsia, caracterizando negativa de prestação jurisdicional; (iii) não se aplica o art. 932 do CPC c/c Súmula 568/STJ; (iv) há culpa exclusiva da concessionária de energia; (v) violação dos arts. 186 e 927 do CC.

É o relatório.

VOTO

Relatora: MINISTRA NANCY ANDRIGHI

I. Da violação do art. 1.022 do CPC

1. Inicialmente, constata-se que o artigo 1.022 do CPC realmente não foi violado, porquanto o acórdão recorrido não contém omissão, contradição ou obscuridade. Nota-se, nesse passo, que o Tribunal de origem tratou de todos os temas oportunamente colocados pelas partes, proferindo, a partir da conjuntura então cristalizada, a decisão que lhe pareceu mais coerente.

2. É firme a jurisprudência do STJ no sentido de que não há ofensa ao art. 1.022 do CPC quando o Tribunal a quo, aplicando o direito que entende cabível à hipótese, soluciona integralmente a controvérsia submetida à sua apreciação, ainda que de forma diversa daquela pretendida pela parte.

3. A propósito, confira-se: AgInt no AREsp 2.164.998/RJ, Terceira Turma, DJe de 16/2/2023; AgInt no REsp 1.850.632/MT, Quarta Turma, DJe de 8/9/2023; e AgInt no REsp 1.655.141/MT, Primeira Turma, DJe de 6/3/2024.

Documento eletrônico VDA59179356 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 17/08/2026 20:31:26
Código de Controle do Documento: 6e01ba69-b55d-4216-8860-a6cc463525c7

4. Na hipótese, o acórdão objeto do recurso enfrentou, de forma expressa e devidamente fundamentada acerca da alegada prejudicialidade externa, razão pela qual os embargos de declaração interpostos pela parte agravante não mereciam, efetivamente, ser acolhidos.

5. Assim, o Tribunal de origem, embora tenha apreciado toda a matéria posta a desate, tratou das questões apontadas como omissas sob viés diverso daquele pretendido pela parte agravante, fato que não dá ensejo à interposição de embargos de declaração.

II. Do reexame de fatos e provas e da interpretação de cláusulas contratuais

6. Quanto à aplicação das Súmulas 5 e 7/STJ, essas merecem ser mantidas, haja vista que os argumentos trazidos pela parte agravante não são capazes de demonstrar que alterar o decidido pelo Tribunal de origem não demandaria o reexame de fatos e provas e a interpretação de cláusulas contratuais.

7. Como exposto na decisão agravada, o TJ/GO ao julgar o recurso interposto pela parte agravante assim decidiu (e-STJ fls. 962):

> Pelo que se observa da cláusula 5.3 do contrato ora em discussão, juntado na movimentação nº 01, arquivo nº07, que o termo final para a entrega da infraestrutura de rede de água tratada era agosto de 2022.
>
> Vejamos:
>
> [...]
>
> Muito embora a cláusula 5.3.1 do prefalado contrato traga previsão de que 'as interligações de energia elétrica e água domiciliares são de responsabilidade das concessionárias ENEL e SANEAGO.', foi verificado, em consulta ao processo nº5550994-93.2021.8.09.0011, mais precisamente nas movimentações nº 31 e 38, que foi autorizado, por decisão judicial, que a apelante providenciasse a execução do serviço, às expensas da concessionária de energia elétrica, atos judiciais proferidos em 12/09/2022 e 07/12/2022.
>
> Ora, tal situação só demonstra a inércia da apelante que, além de ser a responsável principal pela entrega da infraestrutura, por ter vendido o bem, sendo de sua responsabilidade diligenciar junto aos parceiros para execução das obras a eles delegadas, mesmo com oportunidade de providenciar a execução das obras e entregar a infraestrutura prometida, não o fez a contento, uma vez que, na oportunidade da apresentação da contestação, afirma que a obra ainda não tinha sido finalizada, isso em 12/04/2023 (movimentação nº10).
>
> Assim, deve ser afastada a alegação de exclusão da responsabilidade;

8. Portanto, alterar o decidido no acórdão impugnado, no que se refere à alegada ausência de responsabilidade pela execução do serviço, exige o reexame de fatos e provas e a interpretação de cláusulas contratuais, o que é vedado em recurso especial pelas Súmulas 5 e 7, ambas do STJ.

Documento eletrônico VDA59179356 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 17/08/2026 20:31:26
Código de Controle do Documento: 6e01ba69-b55d-4216-8860-a6cc463525c7

9. A despeito das alegações aduzidas neste recurso, percebe-se que a parte agravante não trouxe qualquer argumento novo capaz de ilidir o entendimento firmado na decisão ora agravada.

DISPOSITIVO

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

Documento eletrônico VDA59179356 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 17/08/2026 20:31:26
Código de Controle do Documento: 6e01ba69-b55d-4216-8860-a6cc463525c7

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AgInt no AREsp 3.203.696 / GO

Número Registro: 2026/0089133-2 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
510710648 51071064820238090051

Sessão Virtual de 15/09/2026 a 22/09/2026

Relator do AgInt

Exma. Sra. Ministra NANCY ANDRIGHI

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. JOSÉ ELAERES MARQUES TEIXEIRA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO JARDIM DOS IPES - SPE LTDA
ADVOGADO : CARLOS BARTA SIMON FONSECA - GO008525
AGRAVADO : JIVANILSON DE JESUS
ADVOGADOS : BRENDA ALVES LOIOLA - GO040012
SANDOVAL GOMES LOIOLA JUNIOR - GO047776

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO JARDIM DOS IPES - SPE LTDA
ADVOGADO : CARLOS BARTA SIMON FONSECA - GO008525
AGRAVADO : JIVANILSON DE JESUS
ADVOGADOS : SANDOVAL GOMES LOIOLA JUNIOR - GO047776
BRENDA ALVES LOIOLA - GO040012

Documento eletrônico VDA60237391 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 22/09/2026 11:31:38
Código de Controle do Documento: 2574a610-724f-4339-97bd-f29367249d28

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 15/09/2026 a 22/09/2026, 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 a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 22 de setembro de 2026

Documento eletrônico VDA60237391 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 22/09/2026 11:31:38
Código de Controle do Documento: 2574a610-724f-4339-97bd-f29367249d28