# SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3213191 - ES (2026/0093854-6)**

| | | |
|---|---|---|
| **RELATORA** | **:** | **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI** |
| AGRAVANTE | : | GS CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA |
| ADVOGADOS | : | CARLOS AUGUSTO DA MOTTA LEAL - ES005875 |
| | | LUIZ ALBERTO MUSSO LEAL NETO - ES018793 |
| | | JULIA CRISTINA PRINCISVAL DA COSTA - ES026999 |
| AGRAVADO | : | DANIEL PETERLE |
| AGRAVADO | : | MARIA DE LOURDES BRANDAO PETERLE |
| ADVOGADOS | : | VALDENIR RODRIGUES ALVES JUNIOR - ES017845 |
| | | VICTOR DE MELO MOSCHEN - ES029376 |

## EMENTA

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE REVISÃO CONTRATUAL. INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. IMPUGNAÇÃO INADEQUADA A FUNDAMENTO DA DECISÃO AGRAVADA. NÃO CONHECIMENTO. ART. 932, INCISO III, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. SÚMULA 182/STJ. RECURSO NÃO PROVIDO.

1. Nos termos do art. 932, III, do Código de Processo Civil/2015, não se conhece de agravo cujas razões não impugnam especificamente o fundamento da decisão agravada. Aplicação, por analogia, do enunciado n. 182 da Súmula do STJ.

2. 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 13/10/2026 a 20/10/2026, 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 a Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti.

Brasília, 20 de outubro de 2026.

Ministra Maria Isabel Gallotti
Ministra

**Documento eletrônico VDA61054498 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 20/10/2026 19:56:20**
**Publicação no DJEN/CNJ de 23/10/2026. Código de Controle do Documento: cb503f94-3425-41b4-9bd2-babe344b87ab**

# SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3213191 - ES (2026/0093854-6)**

| | | |
|---|---|---|
| **RELATORA** | **:** | **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI** |
| AGRAVANTE | : | GS CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA |
| ADVOGADOS | : | CARLOS AUGUSTO DA MOTTA LEAL - ES005875 |
| | | LUIZ ALBERTO MUSSO LEAL NETO - ES018793 |
| | | JULIA CRISTINA PRINCISVAL DA COSTA - ES026999 |
| AGRAVADO | : | DANIEL PETERLE |
| AGRAVADO | : | MARIA DE LOURDES BRANDAO PETERLE |
| ADVOGADOS | : | VALDENIR RODRIGUES ALVES JUNIOR - ES017845 |
| | | VICTOR DE MELO MOSCHEN - ES029376 |

## EMENTA

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE REVISÃO CONTRATUAL. INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. IMPUGNAÇÃO INADEQUADA A FUNDAMENTO DA DECISÃO AGRAVADA. NÃO CONHECIMENTO. ART. 932, INCISO III, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. SÚMULA 182/STJ. RECURSO NÃO PROVIDO.
1. Nos termos do art. 932, III, do Código de Processo Civil/2015, não se conhece de agravo cujas razões não impugnam especificamente o fundamento da decisão agravada. Aplicação, por analogia, do enunciado n. 182 da Súmula do STJ.
2. Agravo interno a que se nega provimento.

## RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por GS CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA. contra a decisão de fls. 1.169/1.170, proferida pela Presidência, que não conheceu do agravo em recurso especial, por meio do qual a agravante buscava a reforma do acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado do Espírito Santo (TJES), que, nos autos de ação de revisão contratual c/c indenização por danos materiais e morais, deu parcial provimento à sua apelação, nos termos da seguinte ementa:

> CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÕES CÍVEIS. RECURSO DOS REQUERENTES. ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA GRATUITA. INDEFERIMENTO. PRAZO PARA RECOLHIMENTO. INÉRCIA. DESERÇÃO. NÃO CONHECIMENTO.

Documento eletrônico VDA60733698 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 08/10/2026 15:35:52
Código de Controle do Documento: 1cea5620-fa6b-424a-ab3d-03d9a161839c

RECURSO DA CONSTRUTORA RÉ. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA EM CONSTRUÇÃO. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. CLÁUSULA DE PRORROGAÇÃO DO PRAZO. VALIDADE. LIMITAÇÃO DE 180 DIAS CORRIDOS. PRAZO DE PRORROGAÇÃO ULTRAPASSADO. MORADA CONSTRUTORA CONFIGURADA. CLÁUSULA PENAL E DANOS EMERGENTES. CUMULAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. DESPESAS CONDOMINIAIS. IMPUTAÇÃO AO COMPRADOR ANTES DA ENTREGA DAS CHAVES. IMPOSSIBILIDADE. DANO MORAL. EXCEPCIONALIDADE. CONFIGURAÇÃO NO CASO CONCRETO. SENTENÇA PARCIALMENTE REFORMADA.

1. Quando indeferido o benefício da assistência judiciária gratuita e oportunizada à parte Recorrente o recolhimento do preparo, a ausência de comprovação do pagamento da verba impõe a inadmissibilidade do recurso em razão da deserção.

2. É válida em contratos de promessa de compra e venda de imóvel a cláusula de tolerância, desde que limitada ao prazo de 180 dias corridos. Precedentes STJ.

3. As circunstâncias inerentes à atividade, tais como chuva e greve dos trabalhadores do setor da construção civil, não configuram caso fortuito ou força maior, e, portanto, não afastam a responsabilidade das empresas do ramo da construção civil caso haja atraso na entrega das unidades negociadas além do prazo de tolerância previsto no contrato. Precedentes TJES.

4. A cláusula penal moratória tem a finalidade de indenizar pelo adimplemento tardio da obrigação, e, em regra, estabelecida em valor equivalente ao locativo, afasta-se sua cumulação com lucros cessantes ou danos emergentes. Precedentes STJ.

5. O mero descumprimento contratual, caso em que a promitente vendedora deixa de entregar o imóvel no prazo contratual injustificadamente, não acarreta, por si só, danos morais, salvo se as circunstâncias do caso concreto demonstrarem a efetiva lesão extrapatrimonial. Precedentes STJ.

6. A responsabilidade do adquirente pelas despesas do condomínio se inicia com a sua efetiva imissão na posse, o que ocorre com a entrega das chaves. Precedentes STJ.

7. Recurso parcialmente provido.

Nas razões do agravo interno, alega a agravante, em síntese, que enfrentou os fundamentos da decisão que não admitiu o recurso especial. Ao final, pleiteia pelo conhecimento e provimento do recurso.

Não foram apresentadas contrarrazões ao agravo interno.

É o relatório.

## VOTO

Observo que os argumentos desenvolvidos pela agravante não infirmam as conclusões adotadas na decisão agravada, razão pela qual o presente recurso não merece prosperar.

Da atenta leitura dos autos, é possível atestar que, de fato, no âmbito do agravo em recurso especial, a agravante não impugnou adequadamente o óbice da Súmula 7 do STJ, muito embora a decisão de admissibilidade tenha, expressamente,

**Documento eletrônico VDA60733698 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 08/10/2026 15:35:52**
**Código de Controle do Documento: 1cea5620-fa6b-424a-ab3d-03d9a161839c**

demonstrado que, em sede de recurso especial, não se mostra possível rediscutir matéria fático-probatória.

Nas razões do seu agravo em recurso especial, a parte agravante apenas afirmou que o recurso especial não ensejaria reexame de fatos e provas, sem, contudo, demonstrar de forma concreta e pormenorizada como seria possível afastar o óbice da Súmula 7 do STJ.

Anoto que, especificamente no que toca à impugnação da Súmula 7 do STJ, este Superior Tribunal de Justiça entende que "não basta a afirmação genérica de que não se pretende o reexame de provas, ainda que seja feita breve menção à tese sustentada. É imprescindível o cotejo entre o acórdão combatido e a argumentação trazida no recurso especial que pudesse justificar o afastamento do referido óbice processual" (AgInt no AREsp n. 600.416/MG, relator Ministro Og Fernandes, Segunda Turma, julgado em 10/11/2016, DJe de 18/11/2016).

Vejamos:

> AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO ESPECÍFICA AOS FUNDAMENTOS DA DECISÃO PROFERIDA PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. PRINCIPIO DA DIALETICIDADE. ART. 932, III, DO CPC DE 2.015. IRRESIGNAÇÃO GENÉRICA. NÃO CABIMENTO. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.
> 1. À luz do princípio da dialeticidade, que norteia os recursos, compete à parte agravante, sob pena de não conhecimento do agravo em recurso especial, infirmar especificamente os fundamentos adotados pelo Tribunal de origem para negar seguimento ao reclamo.
> 2. O agravo que objetiva conferir trânsito ao recurso especial obstado na origem reclama, como requisito objetivo de admissibilidade, a impugnação específica aos fundamentos utilizados para a negativa de seguimento do apelo extremo, consoante expressa previsão contida no art. 932, III, do CPC de 2.015 e art. 253, I, do RISTJ, ônus da qual não se desincumbiu a parte insurgente, sendo insuficiente alegações genéricas de não aplicabilidade do óbice invocado.
> 3. Para afastar o fundamento, da decisão agravada, de incidência do óbice da Súmula 7/STJ não basta apenas deduzir alegação genérica de presença dos requisitos de admissibilidade, ou de inaplicabilidade do referido óbice ou, ainda, que a tese defensiva não demanda reexame de provas. Para tanto o recorrente deve desenvolver argumentação que demonstre como seria possível modificar o entendimento firmado pelas instâncias ordinárias sem nova análise do conjunto fático-probatório, deixando claro que os fatos foram devidamente consignados no acórdão objurgado, ônus do qual, contudo, não se desobrigou.
> 4. Agravo interno não provido. (AgInt no AREsp n. 1.970.371/SP, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 14/12/2021, DJe de 17/12/2021).

> PROCESSO CIVIL. AGRAVO INTERNO. RAZÕES QUE NÃO ENFRENTAM O FUNDAMENTO DA DECISÃO AGRAVADA. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. SÚMULA83/STJ. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA 7/STJ. NÃO PROVIMENTO.

**Documento eletrônico VDA60733698 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 08/10/2026 15:35:52**
**Código de Controle do Documento: 1cea5620-fa6b-424a-ab3d-03d9a161839c**

> 1. As razões do agravo interno não enfrentam adequadamente os fundamentos da decisão agravada.
> 2. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória (Súmulas 7 /STJ).
> 3. O recurso especial é inviável quando o tribunal de origem decide em consonância com a jurisprudência do STJ (Súmula 83/STJ).
> 4. "Para afastar o fundamento, da decisão agravada, de incidência do óbice da Súmula 7/STJ não basta apenas deduzir alegação genérica de presença dos requisitos de admissibilidade, ou de inaplicabilidade do referido óbice ou, ainda, que a tese defensiva não demanda reexame de provas. Para tanto o recorrente deve desenvolver argumentação que demonstre como seria possível modificar o entendimento firmado pelas instâncias ordinárias sem nova análise do conjunto fático-probatório, deixando claro que os fatos foram devidamente consignados no acórdão objurgado, ônus do qual, contudo, não se desobrigou" (AgInt no A REsp 1970371/SP, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 14/12/2021, DJe 17/12/2021).
> 5. Agravo interno a que se nega provimento.
> (AgInt no AREsp n. 2.289.491/PE, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 13/11/2023, DJe de 17/11/2023).

Desta forma, em atenção ao princípio da dialeticidade do recurso, a impugnação deve ser realizada de forma efetiva, concreta e pormenorizada, não sendo suficientes alegações genéricas ou relativas ao mérito da controvérsia, sob pena de incidência, por analogia, da Súmula n. 182 do STJ.

Imprescindível, para ser alcançada a reforma ora pretendida, a impugnação específica dos motivos determinantes da decisão questionada, expondo-se de forma articulada e argumentativa as razões que justificariam a prolação de decisão em sentido diverso.

A propósito, a Corte Especial do STJ, em julgamento recente, manteve o entendimento de que o recorrente deve impugnar especificamente todos os fundamentos da decisão agravada, sob pena de não conhecimento do agravo, por aplicação da Súmula 182/STJ (Embargos de Divergência em Agravo em Recurso Especial 746.775/PR, Relator Ministro João Otávio de Noronha, Relator para acórdão Ministro Luis Felipe Salomão, julgamento em 19.9.2018, DJe 30/11/2018).

Nesse precedente, o Colegiado, por maioria, negou provimento aos embargos de divergência e manteve a decisão da Segunda Turma do STJ, que não conheceu do agravo, por aplicação da Súmula 182/STJ, já que o agravante não atacou todos os pontos da decisão que não admitiu o recurso especial. Conforme o voto vencedor, tanto no Código de Processo Civil de 1973 quanto no de 2015, há regra que remete às disposições mais recentes do Regimento Interno do STJ, no sentido da obrigatoriedade da impugnação de todos os fundamentos da decisão que não admite recurso especial.

**Documento eletrônico VDA60733698 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 08/10/2026 15:35:52**
**Código de Controle do Documento: 1cea5620-fa6b-424a-ab3d-03d9a161839c**

Para o Ministro relator, não há possibilidade de impugnação parcial da decisão que deixa de admitir recurso especial, já que tal decisão é incindível e deve ser impugnada em sua totalidade.

Ainda que superado esse óbice, o recurso especial não mereceria conhecimento, pois a pretensão da recorrente esbarra, de fato, na Súmula 7 do STJ.

O Tribunal de origem, com base no conjunto fático-probatório dos autos, concluiu que houve atraso na entrega do imóvel entre março e outubro de 2014. Assinalou que as chuvas e a greve dos trabalhadores, embora demonstradas pelos documentos de fls. 267/293, constituem circunstâncias previsíveis e inerentes à atividade da construção civil, incapazes de caracterizar caso fortuito ou força maior. Consignou, ainda, que a construtora não comprovou a data em que os adquirentes contrataram o financiamento e que as chaves foram entregues somente em 31/10/2014.

A alteração dessas conclusões, para reconhecer que as chuvas e a greve foram acontecimentos extraordinários e determinantes do atraso ou que a demora na entrega das chaves decorreu de conduta dos compradores, exigiria nova apreciação do conteúdo e da força probatória dos elementos constantes dos autos, providência inviável em recurso especial, nos termos da Súmula 7/STJ. A tese apresentada não se restringe à qualificação jurídica de fatos incontroversos, pois pressupõe a modificação das premissas fáticas expressamente estabelecidas no acórdão recorrido.

A mesma conclusão se aplica à condenação por danos morais. O TJES não reconheceu o dever de indenizar com fundamento no mero inadimplemento contratual, mas nas circunstâncias específicas da controvérsia, notadamente o atraso de seis meses além do prazo de tolerância e o relatório médico de fl. 136, contemporâneo aos fatos, segundo o qual Maria de Lourdes apresentou piora do quadro ansioso em razão do estresse emocional vivenciado.

Afastar a existência da lesão extrapatrimonial demandaria revisar a valoração dessa prova e as particularidades do caso concreto, o que também encontra obstáculo na Súmula 7/STJ. Desta forma, ainda que o agravo em recurso especial tivesse impugnado adequadamente o fundamento da decisão de admissibilidade, o recurso especial não poderia ser conhecido.

Assim, não trazendo a agravante fundamentos capazes de infirmar a decisão agravada, deve ela prevalecer.

Em face do exposto, nos termos da fundamentação supra, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.

**Documento eletrônico VDA60733698 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 08/10/2026 15:35:52**
**Código de Controle do Documento: 1cea5620-fa6b-424a-ab3d-03d9a161839c**

# SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

## TERMO DE JULGAMENTO
## QUARTA TURMA

**AgInt no AREsp 3.213.191 / ES**

Número Registro: 2026/0093854-6 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
00244978620148080035 244978620148080035

Sessão Virtual de 13/10/2026 a 20/10/2026

**Relator do AgInt**

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

**Presidente da Sessão**

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

**Secretário**

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

**AUTUAÇÃO**

AGRAVANTE : GS CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA
ADVOGADOS : CARLOS AUGUSTO DA MOTTA LEAL - ES005875
LUIZ ALBERTO MUSSO LEAL NETO - ES018793
JULIA CRISTINA PRINCISVAL DA COSTA - ES026999
AGRAVADO : DANIEL PETERLE
AGRAVADO : MARIA DE LOURDES BRANDAO PETERLE
ADVOGADOS : VALDENIR RODRIGUES ALVES JUNIOR - ES017845
VICTOR DE MELO MOSCHEN - ES029376

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

**AGRAVO INTERNO**

AGRAVANTE : GS CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA
ADVOGADOS : CARLOS AUGUSTO DA MOTTA LEAL - ES005875
LUIZ ALBERTO MUSSO LEAL NETO - ES018793
JULIA CRISTINA PRINCISVAL DA COSTA - ES026999
AGRAVADO : DANIEL PETERLE
AGRAVADO : MARIA DE LOURDES BRANDAO PETERLE
ADVOGADOS : VALDENIR RODRIGUES ALVES JUNIOR - ES017845

**Documento eletrônico VDA61046443 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 20/10/2026 11:40:35**
**Código de Controle do Documento: f4c83529-876b-4894-8321-e1f280a4f35e**

VICTOR DE MELO MOSCHEN - ES029376

**TERMO**

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 13/10/2026 a 20/10/2026, 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 a Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti.

Brasília, 20 de outubro de 2026

**Documento eletrônico VDA61046443 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 20/10/2026 11:40:35**
**Código de Controle do Documento: f4c83529-876b-4894-8321-e1f280a4f35e**