



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1898536 - SP (2020/0255980-8)

RELATOR : MINISTRO HUMBERTO MARTINS
RECORRENTE : MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES SA
ADVOGADOS : ANDRÉ JACQUES LUCIANO UCHOA COSTA - MG080055
LEONARDO FIALHO PINTO - MG108654
RECORRIDO : CONDOMÍNIO SPAZIO SARAGOZZA
ADVOGADOS : BIANCA MARIANO BRÉGULA - SP300231
LARISSA CRISTINE PEDRICO MICHELLIN - SP382160

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO. PRAZO DECADENCIAL PREVISTO NO CDC. INAPLICABILIDADE. DANO PROGRESSIVO.

1. O Tribunal de Justiça de São Paulo, ao analisar a alegação de decadência, entendeu que, embora a entrega do empreendimento tenha ocorrido em 2010 e a demanda tenha sido proposta apenas em 2018, a hipótese trata de danos progressivos, o que impossibilita a identificação precisa da data de surgimento dos vícios.

2. Tal entendimento não destoa da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, orientado no sentido de que os danos decorrentes de vício na construção se prolongam no tempo.

3. Ademais, esta Corte possui o entendimento de que a pretensão do adquirente de ser indenizado pelo prejuízo decorrente da entrega de imóvel com vícios de construção não se sujeita a prazo decadencial, quer previsto no Código Civil, quer previsto no CDC, sendo decenal o prazo prescricional da ação para obter do construtor a indenização por defeito na obra, na vigência do Código Civil de 2002.

4. Pretensão recursal de modificação das conclusões adotadas pelo TJSP quanto à natureza do dano verificado esbarra no óbice da Súmula n. 7/STJ, porquanto a Corte de origem solucionou a controvérsia à luz do conjunto fático-probatório dos autos.

Recurso especial conhecido em parte e 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 20/05/2025 a 26/05/2025, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Humberto Martins.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 27 de maio de 2025.

Ministro Humberto Martins
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1898536 - SP (2020/0255980-8)

RELATOR : MINISTRO HUMBERTO MARTINS
RECORRENTE : MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES SA
ADVOGADOS : ANDRÉ JACQUES LUCIANO UCHOA COSTA - MG080055
LEONARDO FIALHO PINTO - MG108654
RECORRIDO : CONDOMÍNIO SPAZIO SARAGOZZA
ADVOGADOS : BIANCA MARIANO BRÉGULA - SP300231
LARISSA CRISTINE PEDRICO MICHELLIN - SP382160

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO. PRAZO DECADENCIAL PREVISTO NO CDC. INAPLICABILIDADE. DANO PROGRESSIVO.

1. O Tribunal de Justiça de São Paulo, ao analisar a alegação de decadência, entendeu que, embora a entrega do empreendimento tenha ocorrido em 2010 e a demanda tenha sido proposta apenas em 2018, a hipótese trata de danos progressivos, o que impossibilita a identificação precisa da data de surgimento dos vícios.

2. Tal entendimento não destoa da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, orientado no sentido de que os danos decorrentes de vício na construção se prolongam no tempo.

3. Ademais, esta Corte possui o entendimento de que a pretensão do adquirente de ser indenizado pelo prejuízo decorrente da entrega de imóvel com vícios de construção não se sujeita a prazo decadencial, quer previsto no Código Civil, quer previsto no CDC, sendo decenal o prazo prescricional da ação para obter do construtor a indenização por defeito na obra, na vigência do Código Civil de 2002.

4. Pretensão recursal de modificação das conclusões adotadas pelo TJSP quanto à natureza do dano verificado esbarra no óbice da Súmula n. 7/STJ, porquanto a Corte de origem solucionou a controvérsia à luz do conjunto fático-probatório dos autos.

Recurso especial conhecido em parte e improvido.

RELATÓRIO

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

Cuida-se de recurso especial interposto por MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A., com fundamentado no art. 105, inciso III, alínea "a", da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementado (fl.720):

Agravo interno Agravo de Instrumento Decisão saneadora na qual, entre outras determinações, houve rejeição da preliminar de prescrição Adequação. Ainda que a entrega do empreendimento tenha se dado em 2010, proposta a presente demanda apenas em 2018, a preliminar ventilada não comporta acolhimento Hipótese que trata de danos progressivos, a priori não havendo como identificar data precisa de surgimento. Recurso improvido.

Nas razões do recurso especial (fls. 725.737), a recorrente alega a violação dos arts. 205, 445, 501 e 618, todos do Código Civil, além do art. 26 do Código de Defesa do Consumidor.

Sustenta que o Tribunal local aplicou indevidamente o prazo prescricional de 10 anos do art. 205 do Código Civil, em vez do prazo decadencial de 90 dias previsto no CDC, para vícios aparentes em produtos duráveis. Entende que estaria configurada a decadência do direito do recorrido, tendo em vista que o empreendimento foi entregue em 2010, e a ação foi proposta apenas em 2018. Argumenta que, mesmo que se aplicasse o prazo decadencial previsto no código civil, ainda assim teria ocorrido a decadência.

Requer o provimento do recurso para reconhecer a ocorrência de decadência, extinguindo-se o feito.

A parte recorrida apresentou contrarrazões, pugnando pelo desprovimento do recurso (fls. 742-753).

É, no essencial o relatório.

VOTO

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

Consoante o relatado, sustenta a recorrente que estaria configurada a decadência do direito do recorrido, tendo em vista que o empreendimento foi entregue em 2010, e a ação foi proposta apenas em 2018.

O Tribunal de Justiça de São Paulo, ao analisar a alegação de decadência, entendeu que, embora a entrega do empreendimento tenha ocorrido em 2010 e a demanda tenha sido proposta apenas em 2018, a hipótese trata de danos progressivos, o que impossibilita a identificação precisa da data de surgimento dos vícios.

Tal entendimento não destoia da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, orientado no sentido de que os danos decorrentes de vício na construção se prolongam no tempo. Ademais, esta Corte possui o entendimento de que a pretensão do adquirente de ser indenizado pelo prejuízo decorrente da entrega de imóvel com vícios de construção não se sujeita a prazo decadencial, quer previsto no Código Civil, quer previsto no CDC, sendo decenal o prazo prescricional da ação para obter, do construtor, a indenização por defeito na obra, na vigência do Código Civil de 2002.

A propósito, cito:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO. PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. ART. 618 DO CC/2002. PRAZO DECADENCIAL. INAPLICABILIDADE. PRAZO PRESCRICIONAL DECENAL. TERMO INICIAL. COMUNICAÇÃO À CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. PRESCRIÇÃO AFASTADA. PRECEDENTES. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

(...)

4. Com relação ao termo a quo desse prazo, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é firme no sentido de que os danos decorrentes de vício na construção se prolongam no tempo, o que inviabiliza a fixação do termo inicial do prazo prescricional, considerando-se como iniciada a prescrição somente no momento em que a seguradora é comunicada do evento danoso e se recusa a indenizar.

5. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp n. 1.897.767/CE, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 21/3/2022, DJe de 24/3/2022.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. INDENIZAÇÃO. DEFEITO NA OBRA. VÍCIO DE CONSTRUÇÃO. PRESCRIÇÃO. DECENAL. PRAZO DECADENCIAL. INEXISTÊNCIA.

1. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça orienta-se no sentido de que é **decenal** o prazo prescricional da ação para obter, do construtor, a indenização por defeito na obra, na vigência do Código Civil de 2002.

2. A pretensão do consumidor de ser indenizado pelo prejuízo decorrente da entrega de imóvel com vícios de construção **não se sujeita a prazo decadencial**, quer previsto no Código Civil, quer previsto no CDC.

3. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp n. 2.636.408/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, DJEN de 4/4/2025.)

Ademais, a pretensão recursal de modificação das conclusões adotadas pelo TJSP quanto à natureza do dano verificado esbarra no óbice da Súmula 7/STJ, porquanto a Corte de origem solucionou a controvérsia à luz do conjunto fático-probatório dos autos.

Ante o exposto, conheço em parte do recurso especial e nego-lhe provimento.

Na hipótese, não cabe a majoração dos honorários sucumbenciais prevista no art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, pois o recurso tem origem em decisão interlocutória, sem a prévia fixação de honorários.

É como penso. É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**REsp 1.898.536 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2020/0255980-8

Número de Origem:

0016192018 10270742520188260602 16192018 21938892120198260000

Sessão Virtual de 20/05/2025 a 26/05/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. LINDÔRA MARIA ARAÚJO

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES SA

ADVOGADOS : ANDRÉ JACQUES LUCIANO UCHOA COSTA - MG080055

LEONARDO FIALHO PINTO - MG108654

RECORRIDO : CONDOMÍNIO SPAZIO SARAGOZZA

ADVOGADOS : BIANCA MARIANO BRÉGULA - SP300231

LARISSA CRISTINE PEDRICO MICHELLIN - SP382160

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - SISTEMA
FINANCEIRO DA HABITAÇÃO - VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 20/05/2025 a 26/05/2025, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Humberto Martins.

Os Srs. Ministros Nancy Andrigli, Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro e Daniela Teixeira votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 26 de maio de 2025