



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1980722 - MG (2021/0283067-3)

RELATORA : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE : **CONSTRUTORA TENDA S/A**
AGRAVANTE : **TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A**
ADVOGADOS : **WALLACE ALVES DOS SANTOS - MG079700**
 LUIZ FELIPE LELIS COSTA - MG106752
 MARCELO DAVID PEREIRA DE SOUZA - MG112950
 MARCELA REAL GALLINARI - MG155382
 STEPHANIE CRISTINE NODARI DE OLIVEIRA - MG179857
AGRAVADO : **RESIDENCIAL SAO DOMINGOS LIFE**
ADVOGADO : **RICARDO CORDEIRO LOUBACK - MG093868**

EMENTA

AGRAVO INTERNO. AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. RESPONSABILIDADE CIVIL POR VÍCIO DE CONSTRUÇÃO. PRAZO DECADENCIAL (CDC, ART. 26). INAPLICABILIDADE. PRESCRIÇÃO DECENAL (CC/2002, ART. 205). PRECEDENTES. DECISÃO MANTIDA.

1. Nos termos da jurisprudência desta Corte, o prazo decadencial previsto no art. 26 do CDC relaciona-se ao período de que dispõe o consumidor para exigir em juízo alguma das alternativas que lhe são conferidas pelos arts. 18, § 1º, e 20, caput, do mesmo diploma legal (a saber, a substituição do produto, a restituição da quantia paga, o abatimento proporcional do preço e a reexecução do serviço), não se confundindo com o prazo prescricional a que se sujeita o consumidor para pleitear indenização decorrente da má-execução do contrato. Precedentes.

2. Esta Corte Superior entende que "o prazo prescricional da ação para obter, do construtor, indenização por defeito da obra na vigência do Código Civil de 2002 é de 10 anos" (AgRg no AREsp 661.548/RJ, Relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Terceira Turma, DJe de 10/6/2015).

3. 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 29/04/2025 a 05/05/2025, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Raul Araújo, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 06 de maio de 2025.

Ministra Maria Isabel Gallotti
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1980722 - MG (2021/0283067-3)

RELATORA : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE : **CONSTRUTORA TENDA S/A**
AGRAVANTE : **TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A**
ADVOGADOS : **WALLACE ALVES DOS SANTOS - MG079700**
 LUIZ FELIPE LELIS COSTA - MG106752
 MARCELO DAVID PEREIRA DE SOUZA - MG112950
 MARCELA REAL GALLINARI - MG155382
 STEPHANIE CRISTINE NODARI DE OLIVEIRA - MG179857
AGRAVADO : **RESIDENCIAL SAO DOMINGOS LIFE**
ADVOGADO : **RICARDO CORDEIRO LOUBACK - MG093868**

EMENTA

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. RESPONSABILIDADE CIVIL POR VÍCIO DE CONSTRUÇÃO. PRAZO DECADENCIAL (CDC, ART. 26). INAPLICABILIDADE. PRESCRIÇÃO DECENAL (CC/2002, ART. 205). PRECEDENTES. DECISÃO MANTIDA.

1. Nos termos da jurisprudência desta Corte, o prazo decadencial previsto no art. 26 do CDC relaciona-se ao período de que dispõe o consumidor para exigir em juízo alguma das alternativas que lhe são conferidas pelos arts. 18, § 1º, e 20, caput, do mesmo diploma legal (a saber, a substituição do produto, a restituição da quantia paga, o abatimento proporcional do preço e a reexecução do serviço), não se confundindo com o prazo prescricional a que se sujeita o consumidor para pleitear indenização decorrente da má-execução do contrato. Precedentes.

2. Esta Corte Superior entende que "o prazo prescricional da ação para obter, do construtor, indenização por defeito da obra na vigência do Código Civil de 2002 é de 10 anos" (AgRg no AREsp 661.548/RJ, Relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Terceira Turma, DJe de 10/6/2015).

3. Agravo interno a que se nega provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por CONSTRUTORA TENDA S/A e TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A. contra decisão singular de minha lavra na qual neguei provimento ao agravo em recurso especial por entender que a pretensão de reparação dos vícios de construção apresentados no imóvel não restou fulminada pela prescrição e tampouco pela decadência, pelos seguintes fundamentos: a) aplicação do prazo de garantia do art. 618 do Código Civil; b) aplicação do prazo prescricional decenal do art. 205 do Código Civil.

Nas razões do presente agravo interno, a parte agravante alega, em síntese, que a decisão agravada violou o art. 26, II, do Código de Defesa do Consumidor e os arts. 489, §1º, II e VI, e 1.022, ambos do Código de Processo Civil/2015.

Quanto à suposta ofensa ao art. 26, II, do CDC, sustenta que o prazo decadencial de 90 dias deveria ter sido aplicado ao pedido de obrigação de fazer, consistente no reparo dos vícios construtivos.

Argumenta, também, que houve violação aos arts. 489, §1º, II e VI, e 1.022 do CPC/2015, ao não esclarecer a inaplicabilidade do prazo decadencial do CDC, limitando sua utilização apenas às demandas de cunho constitutivo ou desconstitutivo.

Além disso, teria violado o art. 618 do Código Civil, ao não reconhecer a aplicabilidade do prazo decadencial do CDC, uma vez que o laudo técnico unilateral, apresentado nos autos, é datado de 27/11/2018.

Haveria, por fim, violação aos artigos 205 do Código Civil, uma vez que o Tribunal de origem aplicou indevidamente o prazo prescricional decenal ao pedido de obrigação de fazer.

É o relatório.

VOTO

O recurso não merece prosperar.

Trata-se de ação de obrigação de fazer cumulada com indenizatória, na qual os agravados pleiteiam a condenação da parte agravante ao reparo de vícios de construção que comprometem a solidez e segurança do imóvel, além de indenização por danos materiais e morais.

Na decisão saneadora o Juiz de primeiro grau rejeitou a afastou a arguição de decadência, nos seguintes termos:

Rejeito a prejudicial de decadência dos pedidos (art. 26, CDC/90) e de prescrição (art 206, §3º, CC/02), uma vez que em se tratando de relação de consumo e de pretensão decorrente de fato do produto ou do serviço, incide a hipótese do art. 27, CDC/90 que estipula o prazo prescricional de 05 anos contados do conhecimento do dano e de sua autoria, período este não transcorrido quando da propositura da ação.” (ordem nº 84)

Como constou na decisão agravada, o Tribunal de origem examinou, de forma fundamentada, todas as questões submetidas à apreciação judicial na medida necessária para o deslinde da controvérsia, consignando que: (i) é possível extrair que o agravado pleiteou a reparação de vícios decorrentes de construção, que colocam em risco a solidez e a segurança do imóvel, comprometendo as condições de habitabilidade da edificação; (ii) segundo o egrégio Superior Tribunal de Justiça, o prazo de cinco anos previsto no art. 618 do CC não é decadencial e tampouco prescricional, e sim de garantia; e (iii) caso surjam, dentro do referido lapso temporal, defeitos que comprometam a solidez e a segurança do imóvel, a parte prejudicada poderá acionar o construtor para pleitear reparos no prazo prescricional de 10 anos, previsto no art. 205 do Código Civil, dispositivo esse que se refere às pretensões fundadas no inadimplemento contratual. Confira-se:

Isso porque, a partir de uma análise detida da narrativa contida na petição inicial (documento de ordem 08), aliada ao conteúdo do laudo técnico de ordens 19 até 29, é possível extrair que o condomínio autor (ora agravado) pleiteou a reparação de vícios decorrentes de construção, que colocam em risco a solidez e a segurança do imóvel, comprometendo as condições de habitabilidade da edificação.

Nesse sentido, à míngua de disposição específica sobre esse tema no Código de Defesa do Consumidor, entendo que se aplica ao caso o art. 618, caput, do Código Civil, cuja redação se segue:

“Art. 618 do CC - Nos contratos de empreitada de edifícios ou outras construções consideráveis, o empreiteiro de materiais e execução responderá, durante o prazo irredutível de cinco anos, pela solidez e segurança do trabalho, assim em razão dos materiais, como do solo” (destaquei).

Nesse ponto, vale salientar que, segundo o egrégio Superior Tribunal de Justiça, o prazo de cinco anos aludido no supracitado dispositivo legal não é decadencial e tampouco prescricional, e sim de garantia.

Desse modo, segundo aquela Corte, caso surjam, dentro do referido lapso temporal, defeitos que comprometam a solidez e a segurança do imóvel, a parte prejudicada poderá acionar o construtor para pleitear reparos no prazo prescricional de 10 anos, previsto no art. 205 do Código Civil, dispositivo esse que se refere às pretensões fundadas no inadimplemento contratual.

Nesse sentido, impende citar um precedente do Superior Tribunal de Justiça que, embora faça menção ao art. 1.245 do Código Civil de 1916, é perfeitamente aplicável na atualidade, uma vez que o art. 618 do atual diploma civil tem redação similar à do Código Civil anterior:

“ADMINISTRATIVO. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. CONTRATO ADMINISTRATIVO. RESPONSABILIDADE DO CONSTRUTOR POR DEFEITO EM OBRA. PRAZO PRESCRICIONAL. 1.

Não se aplica o prazo de decadência previsto no parágrafo único do art. 618 do Código Civil de 2002 aos defeitos verificados anos antes da entrada em vigor do novo diploma legal. 2. O prazo de 5 (cinco) anos do art. 1.245 do Código Civil de 1916, relativo à responsabilidade do construtor pela solidez e segurança da obra efetuada, é de garantia e não de prescrição ou decadência 3. Prescreve em 20 (vinte) anos a ação para obter, do construtor, indenização por defeito da obra, na vigência do Código Civil de 1916, e em 10 (dez) anos, na vigência do Código atual, respeitada a regra de transição prevista no art.

2.028 do Código Civil de 2002. 4. Agravo interno a que se nega provimento”. (AgInt nos EDcl no REsp 1630253/SP, Rel. Ministro OG FERNANDES, SEGUNDA TURMA, j. em 31/08/2020, DJe 10/09/2020).

(...)

Prosseguindo, cabe registrar que, até mesmo em virtude da natureza da pretensão exposta pela autora na ação de origem (condenação à obrigação de fazer e à indenização por danos materiais e morais), não seria possível cogitar da aplicação de prazo decadencial no presente caso, considerando que a decadência está associada apenas às demandas de cunho constitutivo ou desconstitutivo.

(...)

Restando esclarecido, portanto, quais são os dispositivos legais aplicáveis ao caso para a apuração da prescrição, ressalto que a parte autora tomou ciência dos vícios de construção em 27/11/2018 (data de elaboração do laudo técnico de ordens 19 até 29), isto é, dentro do prazo quinquenal de garantia, considerando que o HABITE-SE do empreendimento foi expedido em 17/04/2014 (documento de

ordem 10). Além disso, ela distribuiu a demanda no dia 05/05/2019, ou seja, antes do escoamento do prazo prescricional decenal previsto no art. 205 do Código Civil. Diante do exposto, NEGO PROVIMENTO AO RECURSO, reconhecendo que a pretensão de reparação dos vícios de construção apresentados no imóvel não restou fulminada pela prescrição e tampouco pela decadência, pelos motivos explicitados acima [...]

Como se vê, o Tribunal de origem consignou que a pretensão de reparação dos vícios de construção apresentados no imóvel não restou fulminada pela prescrição e tampouco pela decadência, considerando que o prazo de garantia do art. 618 do Código Civil é aplicável ao caso, e que o prazo prescricional decenal do art. 205 do Código Civil se refere às pretensões fundadas no inadimplemento contratual.

Assim, o acórdão recorrido está em consonância com a orientação que se firmou na jurisprudência desta Corte, incidindo, portanto, o óbice da Súmula 83 do STJ.

A saber:

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. RESPONSABILIDADE CIVIL POR VÍCIO DE CONSTRUÇÃO. PRAZO DECADENCIAL (CDC, ART. 26). INAPLICABILIDADE. PRESCRIÇÃO DECENAL (CC/2002, ART. 205). RESPONSABILIDADE VERIFICADA. DANOS MATERIAIS COMPROVADOS. MODIFICAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. NECESSIDADE DE REEXAME FÁTICO. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO DESPROVIDO.

1. A pretensão de natureza indenizatória do consumidor por prejuízos decorrentes de vícios de construção do imóvel não se submete a prazo decadencial, mas sim a prazo prescricional. Precedentes.

2. Nos termos da jurisprudência desta Corte: "O evento danoso, para caracterizar a responsabilidade da construtora, deve apresentar-se dentro dos 5 (cinco) anos previstos no art. 618 do Código Civil de 2002 (art. 1.245, CC/16). Uma vez caracterizada tal hipótese, o construtor poderá ser acionado no prazo prescricional de vinte (20) anos na vigência do CC/16, e 10 (anos) na vigência do CC/02" (AgInt nos EDcl no REsp 1.814.884/SP, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 23/03/2020, DJe de 25/03/2020).

3. Esta Corte Superior entende que "o prazo prescricional da ação para obter, do construtor, indenização por defeito da obra na vigência do Código Civil de 2002 é de 10 anos" (AgRg no AREsp 661.548/RJ, Relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Terceira Turma, DJe de 10/6/2015).

4. O Tribunal de Justiça, com arrimo no acervo fático-probatório carreado aos autos, concluiu pela responsabilidade civil da agravante, em razão dos vícios construtivos presentes no imóvel. A pretensão de modificar tal entendimento, considerando as circunstâncias do caso concreto, acerca das provas periciais e da extensão dos danos materiais, demandaria revolvimento de matéria fático-probatória, o que é inviável em sede de recurso especial, consoante preconiza a Súmula 7/STJ.

5. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp n. 2.304.871/DF, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 9/12/2024, DJEN de 19/12/2024.)

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO. ARTS. 489, § 1º, E 1.022 DO CPC.

VIOLAÇÃO. INEXISTÊNCIA. AÇÃO INDENIZATÓRIA. ART. 26 DO CDC. PRAZO DECADENCIAL. INAPLICABILIDADE. ART. 205 DO CC. DEMANDA SUJEITA A PRAZO PRESCRICIONAL. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Inexistem omissão, contradição ou obscuridade, vícios elencados nos arts. 489, § 1º, e 1.022 do CPC, sendo forçoso reconhecer que a pretensão recursal ostentava caráter nitidamente infringente, visando rediscutir matéria que já havia sido analisada pelo acórdão vergastado.

2. A pretensão de natureza indenizatória do consumidor pelos prejuízos decorrente dos vícios do imóvel não se submete à incidência de prazo decadencial, mas sim de prazo prescricional. Precedentes.

3. Não sendo a linha argumentativa apresentada capaz de evidenciar a inadequação dos fundamentos invocados pela decisão agravada, o presente agravo não se revela apto a alterar o conteúdo do julgado impugnado, devendo ele ser integralmente mantido em seus próprios termos.

4. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp n. 2.580.036/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 26/8/2024, DJe de 28/8/2024.)

Por fim, foi destacado na decisão agravada que não há divergência entre o acórdão recorrido e o proferido no REsp 1.721.694/SP, de relatoria da Ministra Nancy Andrighi, apontado como paradigma, uma vez que nele foi consignado que: (i) o prazo decadencial previsto no art. 26 do CDC se relaciona ao período de que dispõe o consumidor para exigir em juízo alguma das alternativas que lhe são conferidas pelos arts. 18, § 1º, e 20, *caput* do mesmo diploma legal; (ii) não se confundindo com o prazo prescricional a que se sujeita o consumidor para pleitear indenização decorrente de má-execução do contrato; e, portanto, (iii) **à falta de prazo específico no CDC que regule a hipótese de inadimplemento contratual – o prazo quinquenal disposto no art. 27 é exclusivo para as hipóteses de fato do produto ou serviço – entende-se que deve ser aplicado o prazo geral decenal do art. 205 do CC/02.** Conforme se verifica dos seguintes trechos do julgado desta Corte:

Por fim, cabe registrar que a solução, segundo a legislação consumerista, da questão relativa à decadência do direito de reclamar por vícios no imóvel (prazo de 90 dias, contado do recebimento do bem, em se tratando de vício aparente, ou do aparecimento do defeito, em se tratando de vício oculto) não obsta a que seja aplicado o raciocínio anteriormente desenvolvido neste voto no que tange à prescrição da pretensão indenizatória.

Com efeito, o prazo decadencial previsto no art. 26 do CDC se relaciona ao período de que dispõe o consumidor para exigir em juízo alguma das alternativas que lhe são conferidas pelos arts. 18, § 1º, e 20, *caput* do mesmo diploma legal (a saber, a substituição do produto, a restituição da quantia paga, o abatimento proporcional do preço e a reexecução do serviço), não se confundindo com o prazo prescricional a que se sujeita o consumidor para pleitear indenização decorrente da má-execução do contrato. **E, à falta de prazo específico no CDC que regule a hipótese de inadimplemento contratual – o prazo quinquenal disposto no art. 27 é exclusivo para as hipóteses de fato do produto ou serviço – entende-se que deve ser aplicado o prazo geral decenal do art. 205 do CC/02.**

Nesse contexto, não havendo argumentos aptos a infirmar os fundamentos da decisão agravada, esta deve ser integralmente mantida.

Em face do exposto, nego provimento ao agravo interno.
É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 1.980.722 / MG

PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2021/0283067-3

Número de Origem:
10000204767933004

Sessão Virtual de 29/04/2025 a 05/05/2025

Relator do AgInt

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : CONSTRUTORA TENDA S/A

AGRAVANTE : TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A

ADVOGADOS : WALLACE ALVES DOS SANTOS - MG079700

LUIZ FELIPE LELIS COSTA - MG106752

MARCELO DAVID PEREIRA DE SOUZA - MG112950

MARCELA REAL GALLINARI - MG155382

STEPHANIE CRISTINE NODARI DE OLIVEIRA - MG179857

AGRAVADO : RESIDENCIAL SAO DOMINGOS LIFE

ADVOGADO : RICARDO CORDEIRO LOUBACK - MG093868

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : CONSTRUTORA TENDA S/A

AGRAVANTE : TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A

ADVOGADOS : WALLACE ALVES DOS SANTOS - MG079700

LUIZ FELIPE LELIS COSTA - MG106752

MARCELO DAVID PEREIRA DE SOUZA - MG112950

MARCELA REAL GALLINARI - MG155382

STEPHANIE CRISTINE NODARI DE OLIVEIRA - MG179857

AGRAVADO : RESIDENCIAL SAO DOMINGOS LIFE

ADVOGADO : RICARDO CORDEIRO LOUBACK - MG093868

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 29/04/2025 a 05/05/2025, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Raul Araújo, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 05 de maio de 2025