



## **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

**AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2174028 - SP (2022/0225893-4)**

**RELATOR : MINISTRO HUMBERTO MARTINS**  
**AGRAVANTE : TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A**  
**ADVOGADOS : MAITÊ CAMPOS DE MAGALHÃES GOMES - MG143575**  
**LUIZ FELIPE LELIS COSTA - SP393509**  
**AGRAVADO : TELMA MARIA DA SILVA**  
**ADVOGADO : ALINE DUARTE MASCARO - SP417674**

### **EMENTA**

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. VÍCIO CONSTRUTIVO OCULTO. AÇÃO INDENIZATÓRIA. PRAZO PRESCRICIONAL. ENTENDIMENTO DE ORIGEM EM HARMONIA COM A JURISPRUDÊNCIA. RECLAMAÇÃO DO CONSUMIDOR. AUSÊNCIA DE RESPOSTA. ÓBICE AO PRAZO DECADENCIAL. FUNDAMENTO NÃO ATACADO. SÚMULA N. 283/STF.

1. O Tribunal de origem consignou que a natureza da ação, dado seu cunho indenizatório, afastaria a ocorrência do prazo decadencial, que não teria incidência nas hipóteses de vícios construtivos, entendimento que se alinha à jurisprudência do STJ no sentido de que "a pretensão cominatória de obrigar a construtora às providências necessárias ao saneamento do vício construtivo não se confunde com a mera substituição de produto ou reexecução de serviço, de modo que não se sujeita ao prazo decadencial previsto no art. 26 do Código de Defesa do Consumidor" (AgInt no REsp n. 1.863.245/SP, Relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, DJe de 27/8/2020).

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" (AgInt no AREsp n. 1.775.931/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, DJe de 14/9/2023).

3. Outrossim, da análise das razões do recurso especial, observa-se que a recorrente limita-se a suscitar a incidência do prazo decadencial a partir da entrega do imóvel e deixa de impugnar o fundamento do acórdão recorrido no sentido de que "a reclamação comprovadamente formulada pelo consumidor perante o fornecedor obsta a decadência até a resposta negativa correspondente, que deve ser transmitida de forma inequívoca", o que atrai a incidência da Súmula n. 283/STF: "É inadmissível o recurso extraordinário, quando a decisão recorrida assenta em mais de um fundamento suficiente e o recurso não abrange todos eles".

4. "Tratando-se de vício oculto do produto, o prazo decadencial tem início no momento em que evidenciado o defeito, e a reclamação do consumidor formulada diretamente ao fornecedor obsta o prazo de decadência até a resposta negativa deste" (REsp n. 1.303.510/SP, relator Ministro João Otávio

de Noronha, Terceira Turma, DJe de 6/11/2015).  
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 20/02/2024 a 26/02/2024, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrigli, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Brasília, 26 de fevereiro de 2024.

Ministro Humberto Martins  
Relator



## **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

**AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2174028 - SP (2022/0225893-4)**

**RELATOR : MINISTRO HUMBERTO MARTINS**  
**AGRAVANTE : TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A**  
**ADVOGADOS : MAITÊ CAMPOS DE MAGALHÃES GOMES - MG143575**  
**LUIZ FELIPE LELIS COSTA - SP393509**  
**AGRAVADO : TELMA MARIA DA SILVA**  
**ADVOGADO : ALINE DUARTE MASCARO - SP417674**

### **EMENTA**

AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. VÍCIO CONSTRUTIVO OCULTO. AÇÃO INDENIZATÓRIA. PRAZO PRESCRICIONAL. ENTENDIMENTO DE ORIGEM EM HARMONIA COM A JURISPRUDÊNCIA. RECLAMAÇÃO DO CONSUMIDOR. AUSÊNCIA DE RESPOSTA. ÓBICE AO PRAZO DECADENCIAL. FUNDAMENTO NÃO ATACADO. SÚMULA N. 283/STF.

1. O Tribunal de origem consignou que a natureza da ação, dado seu cunho indenizatório, afastaria a ocorrência do prazo decadencial, que não teria incidência nas hipóteses de vícios construtivos, entendimento que se alinha à jurisprudência do STJ no sentido de que "a pretensão cominatória de obrigar a construtora às providências necessárias ao saneamento do vício construtivo não se confunde com a mera substituição de produto ou reexecução de serviço, de modo que não se sujeita ao prazo decadencial previsto no art. 26 do Código de Defesa do Consumidor" (AgInt no REsp n. 1.863.245/SP, Relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, DJe de 27/8/2020).

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" (AgInt no AREsp n. 1.775.931/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, DJe de 14/9/2023).

3. Outrossim, da análise das razões do recurso especial, observa-se que a recorrente limita-se a suscitar a incidência do prazo decadencial a partir da entrega do imóvel e deixa de impugnar o fundamento do acórdão recorrido no sentido de que "a reclamação comprovadamente formulada pelo consumidor perante o fornecedor obsta a decadência até a resposta negativa correspondente, que deve ser transmitida de forma inequívoca", o que atrai a incidência da Súmula n. 283/STF: "É inadmissível o recurso extraordinário, quando a decisão recorrida assenta em mais de um fundamento suficiente e o recurso não abrange todos eles".

4. "Tratando-se de vício oculto do produto, o prazo decadencial tem início no momento em que evidenciado o defeito, e a reclamação do consumidor formulada diretamente ao fornecedor obsta o prazo de decadência até a resposta negativa deste" (REsp n. 1.303.510/SP, relator Ministro João Otávio

## **RELATÓRIO**

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

Cuida-se de agravo interno interposto por TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A. contra decisão monocrática do Ministro Paulo de Tarso Sanseverino que conheceu do agravo para negar provimento ao recurso especial (fls. 191-197).

Extraí-se dos autos que o recurso especial inadmitido foi interposto, com fundamento no artigo 105, inciso III, alínea "a", da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO assim ementado (fl. 53):

AGRAVO DE INSTRUMENTO - COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA - VÍCIO CONSTRUTIVO - DECISÃO QUE AFASTA A DECADÊNCIA - INCONFORMISMO DA RÉ - REJEIÇÃO - Deve ser mantida a decisão que rejeitou a extinção do processo, com julgamento de mérito, fundada na decadência, ainda que por outro fundamento - Verificada a inequívoca reclamação da compradora quando imitada na posse do imóvel quanto aos vícios construtivos alegados na inicial, fica obstado o prazo de decadência previsto no art. 26, II do CDC relativamente aos vícios aparentes ou de fácil constatação, conforme §2º do mesmo dispositivo legal - Caso em que também há pretensões indenizatórias, que não se sujeitam ao prazo decadencial e sim ao prazo de prescrição - Decisão mantida - NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO.

Rejeitados os embargos de declaração opostos na origem (fls. 79-81).

Nas razões do recurso interno, a agravante reitera tese de incidência do prazo decadencial de 90 dias, previsto no art. 26, II, do CDC, quanto aos vícios de construção, prazo que não teria sido observado pela parte agravada, visto que a pretensão era de obrigação de fazer relativa a disponibilizar nova unidade à parte autora.

Pugna, por fim, pelo provimento do recurso.

A agravada não apresentou contrarrazões (fl. 209).

É, no essencial, o relatório.

## **VOTO**

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

Nada a prover.

No caso dos autos, o Tribunal de origem consignou que a natureza da ação, dado seu cunho indenizatório, afastaria a ocorrência do prazo decadencial, que não teria incidência nas hipóteses de vícios construtivos.

Para melhor compreensão, transcrevo excerto do voto condutor:

Versa a demanda sobre ação de reparação de danos envolvendo o empreendimento imobiliário construído pela ré agravante, com fundamento na existência de vícios construtivos.

De início, impõe afastar a tese de inadmissibilidade recursal sustentada em contraminuta, na medida em que o recurso da ré impugna especificamente os fundamentos da sentença, de forma adequada e suficiente, possibilitando o contraditório.

Respeitados, contudo, os argumentos da agravante, o recurso não comporta provimento.

Com efeito não é o caso de se reconhecer a decadência do direito da autora em reclamar pelos vícios do imóvel, ainda que relativamente àqueles constatados no ato do recebimento da unidade.

Isso porque, conforme se verifica do documento de fls. 173 dos autos originais, a compradora reclamou das rachaduras e demais vícios constatados quando da imissão na posse perante a vendedora, havendo informação de que teria se comprometido em solucionar os problemas, sendo certo que outros vícios foram sendo verificados ao longo do tempo, conforme relatado na inicial.

Diante disso, aplicável o § 2º do art. 26 do CDC, segundo o qual a reclamação comprovadamente formulada pelo consumidor perante o fornecedor obsta a decadência até a resposta negativa correspondente, que deve ser transmitida de forma inequívoca.

[...]

Assim, mesmo os vícios não ocultos e de fácil constatação não podem ser atingidos pela decadência.

Aliás, além da troca da unidade defeituosa por uma em perfeito estado, a pretensão inicial também traz pedidos de indenização por danos materiais e morais, que não se referem à substituição do produto, reexecução dos serviços, restituição de quantias pagas ou abatimento proporcional do preço. Trata-se, pois, de pretensão de natureza indenizatória decorrente dos vícios do imóvel, razão pela qual não se sujeita a prazo decadencial e sim prazo prescricional aplicável às ações tipicamente condenatórias.

Com efeito, observa-se que o acórdão recorrido se alinha à jurisprudência do STJ, porquanto reiteradamente consignada que "a pretensão cominatória de obrigar a construtora às providências necessárias ao saneamento do vício construtivo não se confunde com a mera substituição de produto ou reexecução de serviço, de modo que não se sujeita ao prazo decadencial previsto no art. 26 do Código de Defesa do Consumidor"

(AgInt no REsp n. 1.863.245/SP, Relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, DJe de 27/8/2020).

A título de reforço, cito:

1. Para este Superior Tribunal de Justiça, "não há falar em decadência pelo transcurso do prazo nonagesimal de que trata o art. 26, inciso II, do CDC, quando a causa de pedir eleita pela parte autora desborda da simples pretensão de reclamar da existência de vício do produto, consubstanciando, em verdade, pleito de reparação por danos materiais e morais decorrentes da prática de ilícito civil" (AgRg no REsp n. 1.544.621/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 3/11/2015, DJe de 10/11/2015.)

[...]

(AgInt no AREsp n. 2.215.929/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, DJe de 16/10/2023.)

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.

(AgInt no AREsp n. 1.775.931/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, DJe de 14/9/2023.)

2. Segundo orientação do Superior Tribunal de Justiça, "a pretensão de natureza indenizatória do consumidor pelos prejuízos decorrente dos vícios do imóvel não se submete à incidência do prazo decadencial, mas sim do prazo prescricional" (AgInt no AREsp 1.893.715/SP, Rel. Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 28/3/2022, DJe 31/3/2022).

(AgInt no AREsp n. 2.327.251/PR, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, DJe de 6/9/2023.)

5. A eventual decadência do direito potestativo do consumidor de pleitear uma das alternativas que lhe são conferidas pelos arts. 18, § 1º, e 20, caput, do CDC, não representa óbice à que se veicule também pretensão indenizatória ou compensatória.

(AgInt no REsp n. 1.788.020/PB, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, DJe de 16/10/2020.)

Ademais, da análise das razões do recurso especial, observa-se que a recorrente limita-se a suscitar a incidência do prazo decadencial a partir da entrega do imóvel e deixa de impugnar o fundamento do acórdão recorrido no sentido de que "*a reclamação comprovadamente formulada pelo consumidor perante o fornecedor obsta a decadência até a resposta negativa correspondente, que deve ser transmitida de forma*

*inequívoca*", o que atrai a incidência da Súmula n. 283/STF: "É inadmissível o recurso extraordinário, quando a decisão recorrida assenta em mais de um fundamento suficiente e o recurso não abrange todos eles".

Nesse sentido, cito:

1. Não tendo havido impugnação expressa dos fundamentos do acórdão recorrido, sobretudo no tocante à ausência de prejuízo diante da ciência inequívoca e concordância com os atos executórios por mais de 15 (quinze) anos, mostra-se inviável o processamento do especial, ante o óbice da Súmula 283 do STF.

(AgInt no REsp n. 1.587.491/MS, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, DJe de 30/8/2016.)

2. A recorrente não impugnou o fundamento acerca da ciência inequívoca da referida cláusula contratual por parte da recorrida. Assim, sendo a aludida motivação apta, por si só, para sustentar o decisum combatido, aplica-se na espécie, por analogia, o óbice da Súmula n. 283 do STF.

(AgRg no REsp n. 1.562.283/RS, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, DJe de 6/6/2016.)

4. Ausência de impugnação a fundamento sustinente do acórdão recorrido, consistente na impossibilidade de reconhecimento de nulidade de citação ante a ciência inequívoca da ação de cobrança movida. Aplicação da Súmula 283/STF.

(AgRg no Ag n. 1.357.454/TO, relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, DJe de 14/2/2013.)

O referido fundamento se mostra relevante quando se infere que encontra amparo na jurisprudência desta Corte Superior, a qual já consignou que, "Tratando-se de vício oculto do produto, o prazo decadencial tem início no momento em que evidenciado o defeito, e a reclamação do consumidor formulada diretamente ao fornecedor obsta o prazo de decadência até a resposta negativa deste" (REsp n. 1.303.510/SP, relator Ministro João Otávio de Noronha, Terceira Turma, DJe de 6/11/2015).

No mesmo sentido:

1. Está pacificado nesta Corte o entendimento de que a reclamação do consumidor formulada diretamente ao fornecedor obsta o prazo de decadência até a resposta negativa deste. Precedente.

(AgInt no AREsp n. 142.903/RJ, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, DJe de 17/3/2017.)

Assim, da leitura da petição de agravo interno não se extrai argumentação

relevante apta a infirmar os fundamentos da decisão ora agravada.

Dessarte, nada havendo a retificar ou esclarecer na decisão agravada, deve ela ser mantida.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como penso. É como voto.





# SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

## TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt no AREsp 2.174.028 / SP

Número Registro: 2022/0225893-4

PROCESSO ELETRÔNICO

Número de Origem:

09542019 0954201910056282920198260020 10056282920198260020 20200001035779 20210000123429  
22569017220208260000 2256901722020826000050000 9542019 954201910056282920198260020

Sessão Virtual de 20/02/2024 a 26/02/2024

### Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

### Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

### Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

## AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A

ADVOGADOS : MAITÊ CAMPOS DE MAGALHÃES GOMES - MG143575

LUIZ FELIPE LELIS COSTA - SP393509

AGRAVADO : TELMA MARIA DA SILVA

ADVOGADO : ALINE DUARTE MASCARO - SP417674

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

## AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A

ADVOGADOS : MAITÊ CAMPOS DE MAGALHÃES GOMES - MG143575

LUIZ FELIPE LELIS COSTA - SP393509

AGRAVADO : TELMA MARIA DA SILVA

ADVOGADO : ALINE DUARTE MASCARO - SP417674

## TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 20/02/2024 a 26/02/2024, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrigli, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Brasília, 27 de fevereiro de 2024