



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2320378 - MT (2023/0074192-2)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : SISTEMA FACIL, INCORPORADORA IMOBILIARIA - VARZEA GRANDE - SPE LTDA
AGRAVANTE : RNI NEGOCIOS IMOBILIARIOS S.A.
OUTRO NOME : RODOBENS NEGOCIOS IMOBILIARIOS S/A
ADVOGADOS : GUSTAVO PACÍFICO - SP184101
FLAVIO LUIZ YARSHELL - SP088098
DANIEL LUIZ YARSHELL - SP373772
BIANCA LERENO - SP439341
AGRAVADO : JULIANE DE PINHO NOVO
ADVOGADOS : YASMIN DE PINHO NOVO LOPES - MT021335O
JÔNATAS PEIXOTO LOPES - MT020920O

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO COMINATÓRIA E INDENIZATÓRIA. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. PRETENSÃO INDENIZATÓRIA. PRESCRIÇÃO DECENAL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULA N. 7/STJ. DECISÃO EXTRA PETITA. INEXISTÊNCIA. AGRAVO DESPROVIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial na origem.

II. Razões de decidir

2. Inexiste afronta aos arts. 489 e 1.022 do CPC quando a Corte local pronunciou-se, de forma clara e suficiente, acerca das questões suscitadas, manifestando-se sobre todos os argumentos que, em tese, poderiam infirmar a conclusão adotada pelo Juízo.

3. O recurso especial não comporta exame de questões que impliquem revolvimento de elementos fático-probatórios dos autos (Súmula n. 7/STJ).

4. *"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 n. 1.711.018/PR, Relator Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 12/4/2021, DJe 12/5/2021), o que foi observado pela Corte local.

5. Conforme o entendimento consolidado neste Tribunal, não configura julgamento *ultra petita* ou *extra petita*, com violação ao princípio da congruência ou da adstrição, o provimento jurisdicional proferido nos limites do pedido, o qual deve ser interpretado lógica e sistematicamente a partir de toda a petição inicial.

III. Dispositivo

6. Agravo em recurso especial desprovido.

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 09/12/2025 a 16/12/2025, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Marco Buzzi, João Otávio de Noronha, Raul Araújo e Maria Isabel Gallotti votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 17 de dezembro de 2025.

Ministro Antonio Carlos Ferreira
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2320378 - MT (2023/0074192-2)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : SISTEMA FACIL, INCORPORADORA IMOBILIARIA - VARZEA GRANDE - SPE LTDA
AGRAVANTE : RNI NEGOCIOS IMOBILIARIOS S.A.
OUTRO NOME : RODOBENS NEGOCIOS IMOBILIARIOS S/A
ADVOGADOS : GUSTAVO PACÍFICO - SP184101
FLAVIO LUIZ YARSHELL - SP088098
DANIEL LUIZ YARSHELL - SP373772
BIANCA LERENO - SP439341
AGRAVADO : JULIANE DE PINHO NOVO
ADVOGADOS : YASMIN DE PINHO NOVO LOPES - MT0213350
JÔNATAS PEIXOTO LOPES - MT0209200

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO COMINATÓRIA E INDENIZATÓRIA. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. PRETENSÃO INDENIZATÓRIA. PRESCRIÇÃO DECENAL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULA N. 7/STJ. DECISÃO EXTRA PETITA. INEXISTÊNCIA. AGRAVO DESPROVIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial na origem.

II. Razões de decidir

2. Inexiste afronta aos arts. 489 e 1.022 do CPC quando a Corte local pronunciou-se, de forma clara e suficiente, acerca das questões suscitadas, manifestando-se sobre todos os argumentos que, em tese, poderiam infirmar a conclusão adotada pelo Juízo.

3. O recurso especial não comporta exame de questões que impliquem revolvimento de elementos fático-probatórios dos autos (Súmula n. 7/STJ).

4. *"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 n. 1.711.018/PR, Relator Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 12/4/2021, DJe 12/5/2021), o que foi observado pela Corte local.

5. Conforme o entendimento consolidado neste Tribunal, não configura julgamento *ultra petita* ou *extra petita*, com violação ao princípio da congruência ou da adstrição, o provimento jurisdicional proferido nos limites do pedido, o qual deve ser interpretado lógica e sistematicamente a partir de toda a petição inicial.

III. Dispositivo

6. Agravo em recurso especial desprovido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial pelos seguintes fundamentos: (i) ausência de omissão no acórdão e (ii) incidência das Súmulas n. 7 e 83 do STJ.

O acórdão recorrido encontra-se assim ementado (fls. 397-398):

AGRAVO DE INSTRUMENTO – AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER E DAR PAGAMENTO C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS – DECISÃO QUE REJEITOU A PREJUDICIAL DE PRESCRIÇÃO E INVERTEU O ÔNUS DA PROVA EM FAVOR DA AUTORA – PRESCRIÇÃO QUINQUENAL (ART. 27, DO CDC) – REJEIÇÃO – AÇÃO BASEADA EM VÍCIOS CONSTRUTIVOS – APLICABILIDADE DO PRAZO PRESCRICIONAL DECENAL (ART. 205 DO CC) – PRECEDENTES DO STJ – INVERSÃO DO ÔNUS DA PROVA - VEROSSIMILHANÇA DAS ALEGAÇÕES E HIPOSSUFICIÊNCIA TÉCNICA DO CONSUMIDOR – DEMONSTRADOS – DECISÃO MANTIDA - RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO.

Segundo a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, a prescrição por vício construtivo observa a regra geral do art. 205, do Código Civil, por falta de disposição específica.

Nesse contexto, considerando que o imóvel foi entregue em 23/02/2011, o prazo prescricional findar-se-ia em 23/02/2021, fazendo com que a demanda proposta em 12/02/2020, não esteja acobertada pela prescrição, sendo correta a conclusão da decisão agravada, que não merece reforma.

A situação delineada nos autos é tipicamente de consumo, haja vista que estão caracterizados os elementos descritos nos arts. 2º e 3º, do Código de Defesa do Consumidor. Notadamente em virtude da incontroversa disparidade entre os litigantes, a princípio, é medida de rigor a manutenção da decisão rechaçada também no tocante à inversão do ônus da prova.

Os embargos de declaração foram rejeitados (fls. 453-461).

Nas razões do recurso especial (fls. 472-513), interposto com fundamento no art. 105, III, “a” e “c”, da CF, a parte recorrente alegou dissídio jurisprudencial e violação dos seguintes dispositivos legais:

(i) arts. 489, § 1º, II, III, IV e V, e 1.022, II, e parágrafo único, do CPC, porque o acórdão proferido no julgamento do agravo de instrumento não teria apreciado argumentos relevantes apresentados pela parte, omitindo-se especificamente quanto à aplicação do art. 27 do CDC, à alegação de decisão *extra petita* e aos requisitos necessários para a inversão do ônus da prova (fls. 488),

(ii) arts. 12 e 27 do CDC, pois "*sendo incontroversa a relação de consumo existente entre as partes, está-se tratando, indubitavelmente, de hipótese de fato do produto/serviço, que é inclusive assim endereçada na própria petição inicial*" (fl. 494),

(iii) arts. 492 do CPC, 14 do CDC e 205 do CC, em razão de o acórdão recorrido ter proferido decisão *extra petita*. Sustenta que a demanda foi estruturada na responsabilidade objetiva pelo fato do serviço, mas o julgamento afastou a incidência do art. 27 do CDC para aplicar o art. 205 do CC, alheio à controvérsia (fl. 502), e

(iv) arts. 6º, VIII, do CDC e 373, §§ 1º e 2º, do CPC, pois a inversão do ônus da prova não é automática e exige verossimilhança ou hipossuficiência técnica, com fundamentação concreta no caso. Afirma que a mera referência a disparidade entre os litigantes é insuficiente para autorizar a inversão (fls. 503-504).

No agravo (fls. 559-602), afirma a presença dos requisitos de admissibilidade do especial.

Contraminuta apresentada (fls. 615-632).

É o relatório.

VOTO

A Corte local pronunciou-se, de forma clara e suficiente, acerca das questões suscitadas nos autos, manifestando-se sobre todos os argumentos que, em tese, poderiam infirmar a conclusão adotada pelo Juízo. Desse modo, não há falar em negativa de prestação jurisdicional, vício de fundamentação ou violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC.

Quanto às teses de prescrição, decisão *extra petita* e inversão do ônus da prova, a Corte local assim se pronunciou (fls. 400-403):

Segundo a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, a prescrição por vício construtivo observa a regra geral do art. 205, do Código Civil, por falta de disposição específica:

(...)

Nesse contexto, considerando que o imóvel foi entregue em 23/02/2011, o prazo prescricional findar-se-ia em 23/02/2021, fazendo com que a demanda proposta em 12/02/2020, não esteja acobertada pela prescrição, sendo correta a conclusão da decisão agravada, que não merece reforma.

(...)

Pelo mesmo fundamento, não há se falar em decisão extra petita.

Acerca da irresignação quanto à inversão do ônus da prova, melhor sorte não lhe socorre.

A situação delineada nos autos é tipicamente de consumo, haja vista que estão caracterizados os elementos descritos nos arts. 2º e 3º, do Código de Defesa do Consumidor.

Contudo, o deferimento do referido benefício não é automático, haja vista que, para ocorrer, é indispensável a presença dos requisitos dispostos no inciso VIII, do art. 6º, do CDC, “quando, a critério do juiz, for verossímil a alegação ou quando for ele hipossuficiente, segundo as regras ordinárias de experiência”.

Cabe ao Juiz deferir a inversão do ônus da prova quando verificar a verossimilhança e a hipossuficiência técnica do consumidor.

A hipossuficiência de que trata o CDC não está ligada à incapacidade financeira, mas, sim, à inaptidão do consumidor em produzir provas no processo, já que, por ser destinatário final dos serviços, não tem acesso aos elementos comprobatórios do seu direito, seja porque estão em poder do prestador, ou porque exigem conhecimento técnico apurado, que apenas este o detém.

Portanto, notadamente em virtude da incontroversa disparidade entre os litigantes, a princípio, penso ser medida de rigor a manutenção da r. decisão rechaçada também no tocante à inversão do ônus da prova.

Assim, não se constata os vícios alegados.

Rever a conclusão do acórdão, quanto à necessidade e adequação da inversão do ônus da prova no caso concreto, demandaria incursão no campo fático-probatório, providência vedada na via especial, conforme a Súmula n. 7 do STJ.

Quanto ao tema da prescrição, o acórdão recorrido aplicou o prazo do art. 205 do CC em pretensão indenizatória por vícios construtivos, alinhando-se à orientação consolidada desta Corte. Tal posição consta expressamente registrada nas razões do julgado e na decisão de admissibilidade, que citaram precedentes do STJ no mesmo sentido, inclusive de minha relatoria (AgInt no AREsp 1690627/SP).

Segundo a jurisprudência desta Corte Superior, *"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, julgado em 24/8/2020, DJe 27/8/2020).

E ainda, *"quando a pretensão do consumidor é de natureza indenizatória (isto é, de ser ressarcido pelo prejuízo decorrente dos vícios do imóvel) não há incidência de prazo decadencial. A ação, tipicamente condenatória, sujeita-se a prazo de prescrição. 10. À falta de prazo específico no CDC que regule a pretensão de indenização por inadimplemento contratual, deve incidir o prazo geral decenal previsto no art. 205 do CC"*

/02" (REsp n. 1.819.058/SP, Relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 3/12/2019, DJe 5/12/2019).

No tocante à tese de que teria ocorrido julgamento *extra petita*, não há extrapolação dos limites da lide, pois a solução dada pelo acórdão recorrido é compatível com a interpretação sistemática do pedido e da causa de pedir. Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO EM AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. OBRIGAÇÃO DE NÃO FAZER E INDENIZATÓRIA POR DANO MATERIAL. MOVIMENTAÇÃO E ARMAZENAGEM DE MERCADORIAS SOB REGIME ADUANEIRO (CLIA). RETENÇÃO DE CARGA PELO TERMINAL PORTUÁRIO. ALEGAÇÃO DE IRREGULARIDADE DA LICENÇA. CONCESSÃO APÓS A VIGÊNCIA DA MEDIDA PROVISÓRIA Nº. 612/2013. PRETENSÃO RECURSAL. RECONHECIMENTO DE AUSÊNCIA DE DANO E DE PROVIMENTO EXTRA PETITA. PRETENSÃO QUE DEMANDA O REVOLVIMENTO DO CONJUNTO FÁTICO E PROBATÓRIO DOS AUTOS. SÚMULA 7 DO STJ. INTERPRETAÇÃO SISTEMÁTICA DO PEDIDO. JURISPRUDÊNCIA QUE ADMITE. SÚMULA 83 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

(...)

2. Quanto ao pedido de reconhecimento de provimento extra petita, por entender indevida a interpretação sistemática do pedido a partir da leitura da petição inicial, a pretensão recursal é contrária ao entendimento que prevalece no STJ, encontrando óbice na Súmula 83 do STJ, o que determina a pronta rejeição dos recursos a ele dirigidos quando o entendimento adotado na origem estiver em conformidade com a jurisprudência consolidada desta Corte.

3. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp n. 1.949.247/RJ, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 22/2/2022, DJe de 4/3/2022.)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA C/C PEDIDO CONDENATÓRIO - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA DA PARTE DEMANDADA.

(...)

3. A jurisprudência do STJ é firme no sentido de que o vício de julgamento extra petita não se configura quando o provimento jurisdicional representar decorrência lógica do pedido, compreendido como aquilo que se pretende com a instauração da demanda e se extrai a partir de uma interpretação lógico-sistemática do afirmado na petição inicial, recolhendo todos os requerimentos feitos em seu corpo, e não só aqueles constantes em capítulo especial ou sob a rubrica 'dos pedidos'. Precedentes.

4. A reforma do julgado, no sentido de aferir a nulidade da transação ou verificar a existência de documento nos autos que demonstre a validade do acordo, exigira derruir a convicção formada na instância ordinária, o que atrai a incidência das Súmulas 5 e 7 do STJ. Precedentes.

5. Agravo interno desprovido.

(AgInt no REsp n. 1.945.498/DF, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 25/10/2021, DJe de 28/10/2021.)

Portanto, à vista da conformidade do entendimento com a jurisprudência desta Corte, incide a Súmula n. 83/STJ, aplicável também aos recursos fundados na alínea "a" do art. 105, III, da CF..

Ante o exposto, NEGO PROVIMENTO ao agravo.

Na forma do art. 85, § 11, do CPC/2015, MAJORO os honorários advocatícios em 20% (vinte por cento) do valor arbitrado, observando-se os limites dos §§ 2º e 3º do referido dispositivo.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**AREsp 2.320.378 / MT
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2023/0074192-2

Número de Origem:
10026626820228110000

Sessão Virtual de 09/12/2025 a 16/12/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : SISTEMA FACIL, INCORPORADORA IMOBILIARIA - VARZEA GRANDE
- SPE LTDA

AGRAVANTE : RNI NEGOCIOS IMOBILIARIOS S.A.

OUTRO : RODOBENS NEGOCIOS IMOBILIARIOS S/A
NOME

ADVOGADOS : FLAVIO LUIZ YARSHELL - SP088098

GUSTAVO PACÍFICO - SP184101

DANIEL LUIZ YARSHELL - SP373772

BIANCA LERENO - SP439341

AGRAVADO : JULIANE DE PINHO NOVO

ADVOGADOS : YASMIN DE PINHO NOVO LOPES - MT0213350

JÔNATAS PEIXOTO LOPES - MT0209200

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - COMPRA E
VENDA

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 09/12/2025 a 16/12/2025, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Marco Buzzi, João Otávio de Noronha, Raul Araújo e Maria Isabel Gallotti votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 16 de dezembro de 2025