SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2402747 - RJ (2023/0221966-0)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE	:	PIGC EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS	:	LUIZ GUSTAVO ESCORCIO BEZERRA - RJ127346
		MAYARA RAHMAN RUFINO - RJ182375
		RICARDO SEFRIN NEGRO - SP467314
AGRAVADO	:	CONDOMINIO CASAS DA COLINA
ADVOGADO	:	ELIZABETH DE OLIVEIRA LACERDA FRANCO - RJ115751
AGRAVADO	:	LWB ENGENHARIA LTDA
ADVOGADO	:	MARCELO MOREIRA DA SILVA - RJ103390

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. DECADÊNCIA. RECURSO DESPROVIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo contra decisão que inadmitiu recurso especial fundamentado no art. 105, inciso III, alínea "a", da Constituição Federal, interposto contra acórdão Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro que julgou ação de obrigação de fazer cumulada com indenização por danos materiais e morais, proposta por condomínio que alegou graves vícios de construção nas unidades e áreas comuns do empreendimento, com risco à segurança dos moradores.

II. Questão em discussão

2. Há três questões em discussão: (i) saber se houve negativa de prestação jurisdicional por omissão no acórdão dos embargos de declaração; (ii) saber se a recorrente possui legitimidade passiva para responder pelos vícios construtivos; e (iii) saber se os vícios construtivos estão sujeitos ao prazo decadencial do art. 445 do Código Civil ou ao prazo de garantia quinquenal do art. 618 do mesmo diploma legal.

III. Razões de decidir

3. O Tribunal de origem não incorreu em negativa de prestação jurisdicional, tendo enfrentado de forma clara e fundamentada as questões essenciais ao deslinde do feito, ainda que contrárias aos interesses da recorrente.

4. A recorrente foi reconhecida como incorporadora e integrante da cadeia de consumo, sendo responsável solidária pelos vícios construtivos, conforme análise do memorial de incorporação e da escritura de convenção do condomínio. Rever tal conclusão óbice na Súmula 7 do STJ.

5. Os vícios construtivos foram qualificados como graves, comprometendo a solidez e segurança da edificação, aplicando-se o prazo de garantia quinquenal do art. 618 do Código Civil, e não o prazo decadencial do art. 445, reservado aos vícios redibitórios.

6. A pretensão de reexaminar a natureza dos vícios e as circunstâncias fáticas encontra óbice na Súmula 7 do STJ, que veda o revolvimento do conjunto probatório.

Documento eletrônico VDA52106502 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 06/11/2025 16:31:08
Publicação no DJEN/CNJ de 10/11/2025. Código de Controle do Documento: acd464bc-e7e4-45aa-90d0-af711a7746c0

IV. Dispositivo e tese

7. Resultado do Julgamento: Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial.

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 28/10/2025 a 03/11/2025, por unanimidade, conhecer do recurso mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

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

Brasília, 06 de novembro de 2025.

Ministro RAUL ARAÚJO

Relator

Documento eletrônico VDA52106502 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 06/11/2025 16:31:08
Publicação no DJEN/CNJ de 10/11/2025. Código de Controle do Documento: acd464bc-e7e4-45aa-90d0-af711a7746c0

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2402747 - RJ (2023/0221966-0)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE	:	PIGC EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS	:	LUIZ GUSTAVO ESCORCIO BEZERRA - RJ127346
		MAYARA RAHMAN RUFINO - RJ182375
		RICARDO SEFRIN NEGRO - SP467314
AGRAVADO	:	CONDOMINIO CASAS DA COLINA
ADVOGADO	:	ELIZABETH DE OLIVEIRA LACERDA FRANCO - RJ115751
AGRAVADO	:	LWB ENGENHARIA LTDA
ADVOGADO	:	MARCELO MOREIRA DA SILVA - RJ103390

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. DECADÊNCIA. RECURSO DESPROVIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo contra decisão que inadmitiu recurso especial fundamentado no art. 105, inciso III, alínea "a", da Constituição Federal, interposto contra acórdão Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro que julgou ação de obrigação de fazer cumulada com indenização por danos materiais e morais, proposta por condomínio que alegou graves vícios de construção nas unidades e áreas comuns do empreendimento, com risco à segurança dos moradores.

II. Questão em discussão

2. Há três questões em discussão: (i) saber se houve negativa de prestação jurisdicional por omissão no acórdão dos embargos de declaração; (ii) saber se a recorrente possui legitimidade passiva para responder pelos vícios construtivos; e (iii) saber se os vícios construtivos estão sujeitos ao prazo decadencial do art. 445 do Código Civil ou ao prazo de garantia quinquenal do art. 618 do mesmo diploma legal.

III. Razões de decidir

3. O Tribunal de origem não incorreu em negativa de prestação jurisdicional, tendo enfrentado de forma clara e fundamentada as questões essenciais ao deslinde do feito, ainda que contrárias aos interesses da recorrente.

4. A recorrente foi reconhecida como incorporadora e integrante da cadeia de consumo, sendo responsável solidária pelos vícios construtivos, conforme análise do memorial de incorporação e da escritura de convenção do condomínio. Rever tal conclusão óbice na Súmula 7 do STJ.

5. Os vícios construtivos foram qualificados como graves, comprometendo a solidez e segurança da edificação, aplicando-se o prazo de garantia quinquenal do art. 618 do Código Civil, e não o prazo decadencial do art. 445, reservado aos vícios redibitórios.

6. A pretensão de reexaminar a natureza dos vícios e as circunstâncias fáticas encontra óbice na Súmula 7 do STJ, que veda o revolvimento do conjunto probatório.

IV. Dispositivo e tese

Documento eletrônico VDA51736494 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 27/10/2025 23:53:00
Código de Controle do Documento: 57625eb8-9420-4683-8a4b-b78ce0c2068e

7. Resultado do Julgamento: Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por PIGC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA contra decisão que inadmitiu seu recurso especial, fundamentado no art. 105, inciso III, alínea a, da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo eg. Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, assim ementado (e-STJ, fls. 1416/1417):

> "*Apelação. Ação de obrigação de fazer c/c indenizatória. Condomínio que alega graves vícios na construção das casas e áreas comuns, apresentando risco aos moradores. Pleito de imediata execução das obras necessárias à completa solidez e segurança do condomínio e a condenação das rés ao pagamento de indenização por danos materiais e morais. Sentença de parcial procedência para tornar definitiva a tutela anteriormente deferida e determinar a complementação das obras na forma requerida. Recurso das rés. Preliminar de ilegitimidade passiva afastada. Responsabilidade solidária da incorporadora. Instrumento particular de promessa de compra e venda que não é capaz de afastar a sua responsabilidade. Decadência do direito do autor não verificada. Responsabilidade das rés pela solidez e segurança do empreendimento pelo prazo de cinco anos. Artigo 618 do Código Civil. Reiteradas reclamações desde a entrega do empreendimento. Ausência de nulidade do laudo pericial. Expressa indicação da análise técnica realizada pelo perito. Laudo claro e devidamente fundamentado. Mera irresignação não tem o condão de afastar a conclusão do laudo pericial. Provas dos autos que demonstram a responsabilidade das rés pelos vícios de construção indicados, bem como a não conclusão das obras complementares necessárias. Sentença mantida. Recursos desprovidos.*"

Os embargos de declaração opostos pelas rés foram rejeitados (e-STJ, fls. 1448/1452).

Em seu recurso especial, o recorrente alega violação dos seguintes dispositivos da legislação federal, com as respectivas teses:

(i) arts. 489, incisos III e IV, e 1.022, inciso II, do CPC, pois teria havido negativa de prestação jurisdicional e omissão relevante, já que o acórdão não teria enfrentado argumentos específicos sobre a ilegitimidade passiva e a aplicação do prazo de garantia, impondo a anulação do acórdão dos embargos para que tais pontos fossem apreciados.

(ii) art. 485, inciso VI, do CPC, e arts. 28, parágrafo único, e 29, da Lei 4.591/1964, porque a PIGC não teria atuado como incorporadora, mas apenas como alienante do terreno, tendo desistido da incorporação em 2003; por isso, sua ilegitimidade passiva deveria ter sido reconhecida e o processo extinto sem resolução do mérito.

(iii) art. 618 do Código Civil, uma vez que a aplicação do prazo de garantia de cinco anos pela solidez e segurança teria sido indevida em relação à PIGC, que não seria empreiteira ou responsável pela execução, não devendo suportar tal regime de responsabilidade.

Documento eletrônico VDA51736494 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 27/10/2025 23:53:00
Código de Controle do Documento: 57625eb8-9420-4683-8a4b-b78ce0c2068e

(iv) art. 445, § 1º, do Código Civil, porque os vícios alegados seriam redibitórios e, conhecidos em 2005, a pretensão de redibição ou abatimento do preço teria decaído em um ano, de modo que a ação ajuizada em 2011 estaria fulminada pela decadência.

Não foram apresentadas contrarrazões (e-STJ, fls. 1480).

O recurso especial foi inadmitido na origem, dando ensejo à interposição do presente agravo.

É o relatório. Decido.

VOTO

Síntese fática.

Extrai-se dos autos que, na origem, o Condomínio Casas da Colina alegou a existência de graves vícios de construção nas unidades e nas áreas comuns do empreendimento, com risco à segurança dos moradores, inclusive com interdições e determinações técnicas da GEO-RIO, e que as rés teriam se omitido em realizar as obras necessárias. Propôs ação de obrigação de fazer cumulada com indenização por danos materiais e morais, com pedido de tutela de urgência para a execução imediata das obras essenciais à solidez e segurança do condomínio, com fundamentos no CDC, no art. 618 e art. 389 do CC e no art. 461 do CPC.

A sentença julgou parcialmente procedentes os pedidos para tornar definitiva a tutela antecipada e determinar a complementação das obras na forma indicada pelo perito, com início em 10 dias e multa diária de R$ 200,00, rejeitando os pedidos de danos morais e materiais por ausência de legitimidade do condomínio para postular direito alheio, e condenando o autor ao pagamento de custas e honorários de 10% sobre o valor da causa (e-STJ, fls. 1062-1072).

No acórdão, a Quinta Câmara Cível negou provimento às apelações de PIGC e LWB, afastou a preliminar de ilegitimidade passiva da PIGC, reconhecendo sua responsabilidade solidária como integrante da cadeia de consumo, e assentou que instrumento particular sem registro não afasta responsabilidade perante terceiros; rejeitou a alegação de decadência, aplicando o art. 618 do CC, reputou válido e fundamentado o laudo pericial e constatou a não conclusão das obras complementares, mantendo integralmente a sentença. Posteriormente, os embargos de declaração das rés foram rejeitados (e-STJ, fls. 1416-1426; 1448-1452).

(i) A recorrente sustenta que o Tribunal de origem incorreu em negativa de prestação jurisdicional ao rejeitar os embargos de declaração sem, contudo, sanar as omissões apontadas, notadamente no que diz respeito aos argumentos específicos sobre sua ilegitimidade passiva e sobre a aplicação do prazo decadencial.

Contudo, da atenta leitura do acórdão que julgou os embargos de declaração (e-STJ, fls. 1448-1452), verifica-se que a Corte estadual, ainda que de forma concisa e contrária aos interesses da parte, pronunciou-se sobre os pontos tidos como omissos.

Documento eletrônico VDA51736494 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 27/10/2025 23:53:00
Código de Controle do Documento: 57625eb8-9420-4683-8a4b-b78ce0c2068e

Com efeito, o colegiado expressamente rechaçou a tese de ilegitimidade passiva, reiterando os fundamentos do acórdão principal, ao destacar que "*é incontroverso que a PIGC Empreendimentos Imobiliários Ltda* ***atuou como incorporadora, tendo feito parte da cadeia consumo****, razão pela qual deve ser reconhecida a sua responsabilidade solidária*" e que "*o instrumento particular de compra e venda apresentado às fls. 590/592 (index 575) não se revela suficiente para afastar a sua responsabilidade, já que não se observa qualquer menção a registro*" (e-STJ, fls. 1450-1451).

Da mesma forma, a questão da decadência foi explicitamente abordada, tendo o Tribunal *a quo* consignado que "*foi devidamente apreciada e rejeitada a alegação de decadência, considerando o disposto no artigo 618 do Código Civil e os diversos registros de reclamações desde a entrega do empreendimento*" (e-STJ, fl. 1451).

Nesse contexto, o que se observa não é uma omissão, mas um **claro inconformismo da parte recorrente** com o resultado do julgamento que lhe foi desfavorável. O órgão julgador não está obrigado a responder a todas as alegações das partes, quando já tenha encontrado motivo suficiente para fundamentar a decisão, nem se obriga a ater-se aos fundamentos indicados por elas ou a responder um a um todos os seus argumentos.

Nesse sentido:

> *"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE ARBITRAMENTO DE HONORÁRIOS - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE CONHECEU DO AGRAVO PARA NEGAR PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA DA PARTE DEMANDADA.*
> ***1. Não se verifica ofensa ao artigo 1.022, II, do CPC, quando o Tribunal decide, de modo claro e fundamentado, as questões essenciais ao deslinde do feito. Ademais, não se deve confundir decisão contrária aos interesses da parte com negativa de prestação jurisdicional.***
> *2. Nos termos da jurisprudência do STJ, revogado imotivadamente o mandato judicial, é cabível o ajuizamento da ação de arbitramento para cobrar os honorários, de forma proporcional aos serviços até então prestados. Precedentes.*
> *3. Agravo interno desprovido."*
> *(AgInt no AREsp n. 2.695.384/MT, relator* ***Ministro Marco Buzzi****, Quarta Turma, julgado em 16/6/2025, DJEN de 24/6/2025, g.n.)*
>
> *"AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL - AUTOS DE AGRAVO DE INSTRUMENTO NA ORIGEM - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE CONHECEU DO AGRAVO PARA NEGAR PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA DA PARTE DEMANDANTE.*
> ***1. Não se verifica ofensa aos artigos 11, 489 e 1.022, do CPC, quando o Tribunal decide, de modo claro e fundamentado, as questões essenciais ao deslinde do feito. Ademais, não se deve confundir decisão contrária aos interesses da parte com negativa de prestação jurisdicional.***
> *2. Verifica-se que o entendimento do Tribunal de piso está em consonância com a jurisprudência do STJ, no sentido de que é trienal o prazo prescricional da pretensão indenizatória por danos causados em razão da construção de usina hidrelétrica, tendo como termo a quo a data em que o titular do direito toma conhecimento inequívoco do fato e da extensão de suas consequências, nos termos do princípio da actio nata.*

Documento eletrônico VDA51736494 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 27/10/2025 23:53:00
Código de Controle do Documento: 57625eb8-9420-4683-8a4b-b78ce0c2068e

> *2.1. Ademais, a pretensão de alterar as conclusões do órgão julgador acerca do momento em que houve o conhecimento inequívoco do fato esbarra no óbice da Súmula 7/STJ.*
> *3. Agravo interno desprovido."*
> (AgInt no REsp n. 2.083.325/BA, relator **Ministro Marco Buzzi**, Quarta Turma, julgado em 26/5/2025, DJEN de 29/5/2025, g.n.)

A pretensão de obter um novo julgamento da causa, com a alteração do resultado, é fim para o qual não se prestam os embargos de declaração. Ausente, portanto, a violação aos arts. 489 e 1.022 do CPC.

(ii) No mérito do recurso especial, a recorrente PIGC defende, em suma, sua ilegitimidade para figurar no polo passivo da demanda e a ocorrência de decadência do direito do autor. Argumenta que não pode ser considerada incorporadora, pois teria apenas alienado o terreno à construtora LWB Engenharia Ltda., que assumiu a responsabilidade exclusiva pelo empreendimento.

O Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, ao analisar o conjunto fático-probatório dos autos, firmou sua convicção em sentido diametralmente oposto. Quanto à legitimidade, o acórdão recorrido foi claro ao assentar que, a despeito do contrato particular de compra e venda celebrado com a outra ré, a recorrente PIGC "*atuou como incorporadora, tendo feito parte da cadeia consumo, razão pela qual deve ser reconhecida a sua responsabilidade solidária*" (e-STJ, fl. 1422). Essa conclusão foi extraída da análise da documentação acostada, como o memorial de incorporação (e-STJ, fl. 1152) e a própria escritura de convenção do condomínio (e-STJ, fl. 1062), além da constatação de que o **negócio jurídico que supostamente afastaria sua responsabilidade não foi levado a registro**, produzindo efeitos apenas entre as partes contratantes, e não perante terceiros adquirentes e o condomínio.

Para se chegar a uma conclusão diversa, ou seja, para afastar a qualidade de incorporadora de fato atribuída à recorrente e reconhecer sua condição de mera alienante do terreno, **seria indispensável o reexame aprofundado dos elementos de prova e das circunstâncias fáticas** que permearam a relação negocial, o que é vedado no âmbito do recurso especial, a teor do que dispõe a **Súmula 7 desta Corte**.

A propósito:

> "*AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO CUMULADA COM INDENIZATÓRIA. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. 1. LEGITIMIDADE PASSIVA. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA. CONSTATAÇÃO. ACÓRDÃO EM HARMONIA COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. REVISÃO. SÚMULA 7/STJ. 2. EXCLUDENTE DE ILICITUDE INEXISTENTE. NECESSIDADE DE REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO. IMPOSSIBILIDADE. 3. INADIMPLEMENTO POR PARTE DA PROMITENTE VENDEDORA. NECESSIDADE DE RESTITUIÇÃO DA INTEGRALIDADE DOS VALORES PAGOS. SÚMULA 543/STJ. 4. AGRAVO DESPROVIDO.*
> ***1. O entendimento desta Corte Superior é de que os integrantes da cadeia de consumo respondem solidariamente pelos danos causados ao consumidor.***

Documento eletrônico VDA51736494 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 27/10/2025 23:53:00
Código de Controle do Documento: 57625eb8-9420-4683-8a4b-b78ce0c2068e

> ***2. O Tribunal de origem concluiu que a responsabilidade da ora recorrente se deu em virtude do princípio da solidariedade existente entre os integrantes da cadeia de prestadores de serviços (e-STJ, fl. 521). Rever tal entendimento demandaria o revolvimento do conjunto probatório, o que é vedado na via eleita, ante o óbice das Súmulas 5 e 7/STJ.***
> *3. O Colegiado de origem, em consonância com a Súmula 543/STJ, consignou ser devida a restituição do montante pago pelo autor, haja vista que a rescisão contratual por este requerida é proveniente de culpa da construtora, que atrasou a entrega do imóvel objeto de compra e venda. Incide, no ponto, o óbice da Súmula 83 desta Corte.*
> *4. Agravo interno a que se nega provimento.*"
> (AgInt no AREsp 1.800.191/DF, Rel. **Ministro Marco Aurélio Bellizze**, Terceira Turma, julgado em 11/10/2021, DJe de 18/10/2021)

(iii) Além disso, sustenta a recorrente que os vícios seriam redibitórios, sujeitos ao prazo decadencial de um ano previsto no art. 445 do Código Civil, e não ao prazo de garantia de cinco anos do art. 618 do mesmo diploma legal.

O Tribunal de origem, por sua vez, com base no laudo pericial produzido e nos demais documentos, como os autos de interdição emitidos pela GEO-RIO, qualificou os defeitos apresentados na construção como **vícios graves que comprometem a solidez e a segurança da edificação**.

Nessa esteira, a partir dessa premissa fática, concluiu pela aplicação do prazo de garantia quinquenal previsto no art. 618 do Código Civil, afastando a incidência do prazo decadencial do art. 445 do mesmo código, reservado aos vícios redibitórios que não afetam a estrutura e a segurança da obra. Constou expressamente do acórdão: "*a controvérsia nos autos se refere a defeitos de construção, incidindo, no caso, o disposto no artigo 618 do Código Civil*" (e-STJ, fl. 1423).

Ademais, a Corte estadual registrou a existência de "*reiteradas reclamações desde a entrega do empreendimento, ocorrida em 2005*" (e-STJ, fl. 1423), circunstância fática que, por si só, obstaria o reconhecimento da inércia do titular do direito e, consequentemente, da decadência.

Sobre a questão, a jurisprudência desta Corte entende que a pretensão indenizatória de consumidores por prejuízos advindos de vícios construtivos, como é o caso, não se sujeita a prazo decadencial, mas prescricional. A propósito:

> "*DIREITO CIVIL E PROCESSUAL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESPONSABILIDADE CIVIL POR VÍCIO DE CONSTRUÇÃO. AÇÃO INDENIZATÓRIA AJUIZADA POR CONDOMÍNIO. LEGITIMIDADE AD CAUSAM. PRAZO DECADENCIAL (CDC, ART. 26). INAPLICABILIDADE. PRESCRIÇÃO DECENAL (CC/2002, ART. 205). AGRAVO DESPROVIDO.*
> *1. Nos termos da jurisprudência firmada pelo Superior Tribunal de Justiça, "tem o condomínio, na pessoa do síndico, legitimidade ativa para ação voltada à reparação de vícios de construção nas partes comuns e em unidades autônomas" (AgRg no REsp 1.344.196/SP, Rel. Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 16/03/2017, DJe de 30/03/2017).*
> ***2. A pretensão de natureza indenizatória do consumidor pelos prejuízos decorrente dos vícios do imóvel não se submete à incidência de prazo***

Documento eletrônico VDA51736494 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 27/10/2025 23:53:00
Código de Controle do Documento: 57625eb8-9420-4683-8a4b-b78ce0c2068e

> ***decadencial, mas sim de prazo prescricional.*** *Precedentes.*
> *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, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Terceira Turma, DJe de 10/6/2015).*
> *4. Agravo interno desprovido.*"
> (AgInt no AREsp n. 1.775.931/SP, Relator **Ministro Raul Araújo**, Quarta Turma, julgado em 11/9/2023, DJe de 14/9/2023)

Portanto, estando o acórdão em consonância com o entendimento desta Corte, incide o óbice da Súmula 83/STJ.

Ademais, aferir a natureza dos vícios - se comprometem ou não a solidez e segurança - e verificar a existência e o teor dessas reclamações são tarefas que demandam, inequivocamente, o revolvimento do acervo probatório, o que, como dito, não é possível na via eleita, pois encontra óbice intransponível na **Súmula 7/STJ**.

(iii) Ante o exposto, conheço do agravo para negar provimento ao recurso especial.

É como voto.

Documento eletrônico VDA51736494 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 27/10/2025 23:53:00
Código de Controle do Documento: 57625eb8-9420-4683-8a4b-b78ce0c2068e

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AREsp 2.402.747 / RJ

Número Registro: 2023/0221966-0 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
02259357020118190001 202324502799 2259357020118190001

Sessão Virtual de 28/10/2025 a 03/11/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	:	PIGC EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS	:	LUIZ GUSTAVO ESCORCIO BEZERRA - RJ127346
		MAYARA RAHMAN RUFINO - RJ182375
		RICARDO SEFRIN NEGRO - SP467314
AGRAVADO	:	CONDOMINIO CASAS DA COLINA
ADVOGADO	:	ELIZABETH DE OLIVEIRA LACERDA FRANCO - RJ115751
AGRAVADO	:	LWB ENGENHARIA LTDA
ADVOGADO	:	MARCELO MOREIRA DA SILVA - RJ103390

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROMESSA DE COMPRA E VENDA

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 28/10/2025 a 03/11/2025, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Documento eletrônico VDA52002467 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 04/11/2025 00:47:57
Código de Controle do Documento: c20aeeb9-0791-402f-8453-740a5edda329

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

Brasília, 03 de novembro de 2025

Documento eletrônico VDA52002467 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 04/11/2025 00:47:57
Código de Controle do Documento: c20aeeb9-0791-402f-8453-740a5edda329