



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2088710 - PE (2023/0269520-6)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
RECORRENTE : CONSORCIO AREIA BRANCA
ADVOGADOS : RODRIGO DE MIRANDA AZEVEDO - PE021164
LEONARDO CAVALCANTI MORAIS - PE022513
THIAGO ERNESTO TENÓRIO VILAÇA RODRIGUES - PE028502
RODRIGO DE FIGUEIREDO TAVARES DE ARAUJO - PE025921
RECORRIDO : COMPANHIA DOCAS DO RIO GRANDE DO NORTE - CODERN
ADVOGADOS : CLAWZIO ADEMAR VASCONCELOS GURGEL - RN004464
MARIANA FERNANDES CABRAL - RN004984

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. PROVAS. REEXAME. SÚMULA Nº 7/STJ. VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO. PRAZO PRESCRICIONAL DECENAL. ACÓRDÃO EM CONFORMIDADE COM A ORIENTAÇÃO DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA.

1. É inviável ao Superior Tribunal de Justiça rever as premissas fáticas adotadas pelo aresto impugnado em virtude do óbice da Súmula nº 7/STJ.
2. A pretensão de indenização decorrente da entrega de imóvel com vícios de construção se sujeita ao prazo prescricional de 10 (dez) anos previsto no art. 205 do Código Civil.
3. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, não provido.

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 04/11/2025 a 10/11/2025, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Daniela Teixeira, Nancy Andrichi e Humberto Martins votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 11 de novembro de 2025.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2088710 - PE (2023/0269520-6)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
RECORRENTE : CONSORCIO AREIA BRANCA
ADVOGADOS : RODRIGO DE MIRANDA AZEVEDO - PE021164
LEONARDO CAVALCANTI MORAIS - PE022513
THIAGO ERNESTO TENÓRIO VILAÇA RODRIGUES - PE028502
RODRIGO DE FIGUEIREDO TAVARES DE ARAUJO - PE025921
RECORRIDO : COMPANHIA DOCAS DO RIO GRANDE DO NORTE - CODERN
ADVOGADOS : CLAWZIO ADEMAR VASCONCELOS GURGEL - RN004464
MARIANA FERNANDES CABRAL - RN004984

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. PROVAS. REEXAME. SÚMULA Nº 7/STJ. VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO. PRAZO PRESCRICIONAL DECENAL. ACÓRDÃO EM CONFORMIDADE COM A ORIENTAÇÃO DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA.

1. É inviável ao Superior Tribunal de Justiça rever as premissas fáticas adotadas pelo aresto impugnado em virtude do óbice da Súmula nº 7/STJ.
2. A pretensão de indenização decorrente da entrega de imóvel com vícios de construção se sujeita ao prazo prescricional de 10 (dez) anos previsto no art. 205 do Código Civil.
3. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por CONSÓRCIO AREIA BRANCA, fundamentado no art. 105, inciso III, alínea "a", da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal Regional Federal da 5ª Região assim ementado:

"CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO. PRETENSÃO INDENIZATÓRIA. PRAZO PRESCRICIONAL DECENAL. IMPROVIMENTO.

1. *Agravo de instrumento interposto em face de decisão que rejeitou a alegação de ocorrência de prescrição para a reparação civil por vícios na obra, sob fundamento de que não houve o transcurso do prazo prescricional de dez anos.*
2. *Alegação recursal de que ocorreu a prescrição para a reparação civil perseguida na demanda (vícios construtivos), na forma do art. 206, § 3º, V do Código Civil (prazo trienal).*
3. *Esse Tribunal vem entendendo que o 'prazo de cinco anos, estatuído no caput, do art. 618, do CC, é de garantia e não de prescrição, pois a lei obriga o construtor a garantir, durante esse tempo, a segurança e a solidez da obra. Já o prazo prescricional é de dez anos para ajuizamento da ação correspondente visando a obter indenização por tais vícios. E ainda há o prazo decadencial de cento e oitenta dias para acionar o empreiteiro para realizar os serviços necessários para solucionar os vícios construtivos, que devem ser contados a partir do aparecimento do defeito'.*
4. *No caso, depreende-se da inicial que a pretensão principal perseguida pela parte autora é para que seja indenizada pela reparação dos danos materiais e morais decorrentes dos vícios constatados em obra realizada pelo consórcio, ora agravante.*

5. Incidência do prazo prescricional decenal disposto no art. 205 do Código Civil, que regula as pretensões fundadas no inadimplemento contratual como a situação discutida na presente demanda.
6. Segundo as razões recursais, vê-se que a obra em tela foi entregue definitivamente em 03/2014 e a presente demanda foi ajuizada em 09/2018, restando incontroverso que não transcorreu o prazo decenal.
7. A pretensão perseguida na demanda é indenizatória por danos morais e materiais emergentes, e não de ressarcimento, razão pela qual não se aplica a tese definida no Tema n.º 666 do STF à situação dos autos.
8. Agravo improvido" (e-STJ fls. 65/66).

A parte recorrente aponta violação dos arts. 205 e 206, § 3º, V, do Código de Civil ao fundamento de que a pretensão inicial está fulminada pela prescrição trienal, pois trata-se de ação na qual se busca a reparação civil.

Pretende a aplicação da Tese de Repercussão Geral nº 666 do Supremo Tribunal Federal.

Com as contrarrazões, o recurso foi admitido na origem.

É o relatório.

VOTO

A insurgência não merece prosperar.

O acórdão recorrido assim se pronunciou sobre a prescrição:

"(...)

No caso concreto, depreende-se da inicial, que se trata de ação de indenização por danos morais e danos materiais.

O pedido principal da parte autora é para que seja indenizada pela reparação dos danos materiais e morais decorrentes dos vícios constatados em obra realizada pelo consórcio, ora agravante, a seguir descritos: alagamento do pátio de estocagem decorrente de infiltrações de água na área ampliada, a deterioração da camada de concreto ciclópico aplicada sobre a superfície superior das células (lados norte e leste da ilha), com visível afundamento e perda de material de aterro, detectadas evidências de fuga de material de aterro entre as Células de estacas prancha da 'ilha' existente e a nova cortina tanto na face leste como na face oeste, em maior grau, nesta última, assim como o alerta feito por esta Companhia Docas acerca do desalinhamento de estacas que compõem o 'combi-wall' (estrutura de paredes de retenção baseada em estacas de aço) da face externa das células localizadas no lado oeste da ilha.

Nessa toada, importa consignar que a pretensão da demandante é de natureza indenizatória decorrente de vício construtivo, entende-se que deve incidir o prazo prescricional decenal disposto no art. 205 do Código Civil, que regula as pretensões fundadas no inadimplemento contratual como a situação discutida na presente demanda.

Ainda segundo as próprias razões recursais, vê-se que a obra em tela foi entregue definitivamente em 03/2014 e a presente demanda foi ajuizada em 09/2018, restando incontroverso que não transcorreu o prazo decenal, nos moldes do art. 205 do Código Civil.

Outrossim, a pretensão perseguida pela empresa, ora agravada, é indenizatória por danos morais e materiais emergentes, e não de ressarcimento, conforme acima disposto, razão pela qual não se aplica a tese definida no Tema n.º 666 do STF à situação dos autos" (e-STJ fls. 64/65).

Fixadas essas premissas fáticas, insuscetíveis de alteração na presente sede recursal em virtude do óbice da Súmula nº 7/STJ, verifica-se que o Tema nº 666/STF não apenas não guarda similitude com o caso em apreço, como também que o aresto combatido está em conformidade com a jurisprudência do Superior Tribunal de

Justiça, consoante a qual a pretensão de indenização decorrente da entrega de imóvel com vícios de construção se sujeita ao prazo prescricional de 10 (dez) anos previsto no art. 205 do Código Civil.

Nesse sentido:

"CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO INTERNO EM AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. DANOS MORAIS E MATERIAIS. SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO. PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. SOBRESTAMENTO DO FEITO EM RAZÃO DO TEMA N. 1.198/STJ. CONTROVÉRSIA NÃO ANALISADA PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. NÃO CABIMENTO. OMISSÃO E NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. AUSÊNCIA. INÉPCIA DA INICIAL. NÃO OCORRÊNCIA. REVISÃO. SÚMULA N. 7/STJ. PRESCRIÇÃO DECENAL. SÚMULA N. 568/STJ.

1. É inviável o sobrestamento do feito em decorrência da afetação do Tema n. 1.198/STJ, uma vez que a controvérsia referente à litigância predatória não foi analisada pelo Tribunal de origem.

(...)

4. A jurisprudência consolidada desta Corte estabelece que os vícios construtivos em imóveis configuram descumprimento contratual, o que enseja a aplicação do prazo prescricional decenal. Incidência da Súmula n. 568/STJ.

Agravo interno improvido" (AgInt no AgInt no AREsp 2.719.556/MS, Rel. Ministro HUMBERTO MARTINS, Terceira Turma, DJEN 5/5/2025).

"DIREITO CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. PRAZO PRESCRICIONAL. AGRAVO DESPROVIDO.

(...)

6. O prazo de 5 anos previsto no art. 618 do Código Civil é de garantia e não se trata de prazo prescricional ou decadencial. O prazo prescricional para pleitear a indenização correspondente é de 10 anos, conforme art. 205 do Código Civil.

7. A parte agravante não demonstrou situação superveniente que justificasse a alteração da decisão agravada.

IV. Dispositivo e tese

8. Agravo interno desprovido.

*Tese de julgamento: '1. A pretensão cominatória de obrigar a construtora a sanar vícios construtivos não se sujeita ao prazo decadencial do art. 26 do Código de Defesa do Consumidor. 2. **O prazo prescricional para pleitear a indenização por vícios construtivos é de 10 anos, conforme art. 205 do Código Civil**.'*

Dispositivos relevantes citados: Código Civil, art. 618; Código Civil, art. 205; Código de Defesa do Consumidor, art. 26.

Jurisprudência relevante citada: STJ, AgInt no REsp n. 1.863.245/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 24.8.2020; STJ, AgInt no AREsp n. 2.092.461/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 12.6.2023" (AgInt nos EDcl no AgInt no AREsp 2.389.900/SP, Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, Quarta Turma, DJEN 10/4/2025 - grifou-se).

Logo, o acórdão recorrido decidiu em conformidade com a jurisprudência desta Corte Superior.

Ante o exposto, conheço parcialmente do recurso especial e, nessa extensão, nego-lhe provimento.

Não cabe, na hipótese, 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 o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**REsp 2.088.710 / PE
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2023/0269520-6

Número de Origem:
08033051120224050000 8033051120224050000

Sessão Virtual de 04/11/2025 a 10/11/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : CONSORCIO AREIA BRANCA

ADVOGADOS : LEONARDO CAVALCANTI MORAIS - PE022513

RODRIGO DE MIRANDA AZEVEDO - PE021164

THIAGO ERNESTO TENÓRIO VILAÇA RODRIGUES - PE028502

RODRIGO DE FIGUEIREDO TAVARES DE ARAUJO - PE025921

RECORRIDO : COMPANHIA DOCAS DO RIO GRANDE DO NORTE - CODERN

ADVOGADOS : CLAWZIO ADEMAR VASCONCELOS GURGEL - RN004464

MARIANA FERNANDES CABRAL - RN004984

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 04/11/2025 a 10/11/2025, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Daniela Teixeira, Nancy Andrichi e Humberto Martins votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 10 de novembro de 2025