



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2466558 - SC (2023/0285761-1)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : **MILLENIUM ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA**
ADVOGADOS : **MAURI NASCIMENTO - SC005938**
 EVERALDO JOÃO FERREIRA - SC001967
 VILMAR COSTA - SC014256
 JULIANO CESAR MINOTTO - SC020989
AGRAVADO : **LEANDRO ALBERTO DA SILVA**
ADVOGADOS : **MARCO ANTÔNIO ALBORGHETTI - SC020782**
 IVONE DA ROCHA ALBORGHETTI - SC002324
INTERES. : **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. VÍCIOS CONSTRUTIVOS E ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. RECURSO DESPROVIDO.

1. A jurisprudência do STJ é firme no sentido de que a pretensão de indenização por vícios construtivos não se submete ao prazo decadencial do art. 26, II, do Código de Defesa do Consumidor, mas sim ao prazo prescricional decenal previsto no art. 205 do Código Civil.
2. A análise de má valoração da prova, com reavaliação de fatos e provas, é em regra vedada em recurso especial, conforme a Súmula 7 do STJ.
3. O valor de R\$ 7.500,00, fixado a título de danos morais, não se revela irrisório ou exorbitante no contexto "sub judice", de modo a excepcionalmente autorizar sua revisão em recurso especial.
4. Agravo conhecido para conhecer em parte do recurso especial e, na parte conhecida, negar-lhe 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 04/11/2025 a 10/11/2025, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Raul Araújo.

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, 13 de novembro de 2025.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2466558 - SC (2023/0285761-1)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : **MILLENIO ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA**
ADVOGADOS : **MAURI NASCIMENTO - SC005938**
 EVERALDO JOÃO FERREIRA - SC001967
 VILMAR COSTA - SC014256
 JULIANO CESAR MINOTTO - SC020989
AGRAVADO : **LEANDRO ALBERTO DA SILVA**
ADVOGADOS : **MARCO ANTÔNIO ALBORGHETTI - SC020782**
 IVONE DA ROCHA ALBORGHETTI - SC002324
INTERES. : **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. VÍCIOS CONSTRUTIVOS E ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. RECURSO DESPROVIDO.

1. A jurisprudência do STJ é firme no sentido de que a pretensão de indenização por vícios construtivos não se submete ao prazo decadencial do art. 26, II, do Código de Defesa do Consumidor, mas sim ao prazo prescricional decenal previsto no art. 205 do Código Civil.
2. A análise de má valoração da prova, com reavaliação de fatos e provas, é em regra vedada em recurso especial, conforme a Súmula 7 do STJ.
3. O valor de R\$ 7.500,00, fixado a título de danos morais, não se revela irrisório ou exorbitante no contexto "sub judice", de modo a excepcionalmente autorizar sua revisão em recurso especial.
4. Agravo conhecido para conhecer em parte do recurso especial e, na parte conhecida, negar-lhe provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por MILLENIO ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES 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 Regional Federal da 4ª Região, assim ementado:

“ADMINISTRATIVO. SFH. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA DA CEF . DANOS MORAIS PELO ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. DESVALORIZAÇÃO DO IMÓVEL.

- Com efeito, em reiterados julgados, esta Corte já reconheceu a ilegitimidade da Caixa Econômica Federal para responder por pedido de indenização por danos morais e materiais, decorrentes de atraso na entrega da obra e/ou vícios construtivos, quando a sua participação no negócio jurídico está adstrita à função de agente operadora do financiamento, para fins de aquisição do bem.

- Contudo, no caso concreto, infere-se da análise do Contrato firmado entre as partes que a atuação da CEF é mais ampla, extrapolando a função de um mero agente financeiro, não havendo como afastar a legitimidade passiva da Caixa e a sua responsabilidade civil pelo atraso na entrega do imóvel.

- O dano moral decorrente do abalo gerado pela impossibilidade de usufruir de imóvel adquirido é conhecido pela experiência comum e considerado *in re ipsa*, isto é, não se faz necessária a prova do prejuízo, que é presumido e decorre do próprio fato.

- A aferição do efetivo prejuízo a ser indenizado somente pode ser aferido após a realização de prova pericial. E no caso dos autos na apresentação do Laudo Técnico Pericial Complementar, o Perito se aprofundou nas pesquisas e concluiu que as amostras consideradas pelos corretores e imobiliárias da região, tratava-se de áreas privativas e não áreas totais. O valor de venda da época corrigido pelo CUB atual está coerente com o valor comercializado atualmente e no estado em que se encontra o bem, igualmente asseverou que o imóvel sofreu valorização.” (e-STJ, fl. 1295)

Os embargos de declaração opostos pelo autor foram acolhidos (e-STJ, fls. 1331-1336).

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

(i) art. 26, II, da Lei 8.078/1990 (Código de Defesa do Consumidor), pois teria sido indevidamente afastado o prazo decadencial de 90 dias para reclamação de vícios aparentes, mesmo sob reconhecida incidência do CDC ao caso, o que importaria a extinção dos pedidos por decadência.

(ii) arts. 8º, 320, 371 e 373, I, do Código de Processo Civil, pois haveria má valoração da prova e violação à distribuição do ônus probatório, já que os alugueros indenizados não teriam sido comprovados por documentos indispensáveis, contrariando a proporcionalidade e a necessidade de fundamentação adequada.

(iii) art. 393 do Código Civil, pois o atraso na obra teria decorrido de caso fortuito /força maior (embargo ambiental e inadimplência de mutuários), o que romperia o nexo causal e afastaria a responsabilidade da construtora, sem assunção contratual expressa desses riscos.

(iv) art. 944 e parágrafo único do Código Civil, pois o valor fixado a título de danos morais teria sido desproporcional à gravidade da conduta e aos danos, justificando redução equitativa para evitar enriquecimento sem causa.

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

É o Relatório. Passo a decidir.

VOTO

Trata-se, na origem, de ação indenizatória por vícios no imóvel e demora na sua entrega ao adquirente, julgada parcialmente procedente, concedendo-se indenizações nas instâncias inferiores. Contra a condenação imposta, recorre a construtora.

O não comporta provimento.

Sobre o art. 26, II, da Lei 8.078/1990 (Código de Defesa do Consumidor), que estabelece prazo decadencial de 90 dias para reclamação de vícios aparentes, é firme a jurisprudência desta Corte ao declará-lo inaplicável em ações desta natureza, as quais são regidas pelo prazo prescricional decenal previsto no art. 205 do Código Civil de 2002. Assim, aplica-se a Súmula n. 83 do STJ ("Não se conhece do Recurso Especial pela divergência, quando a orientação do Tribunal se firmou no mesmo sentido da decisão recorrida."). Confira-se:

CONSUMIDOR. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. RECONSIDERAÇÃO DA PRESIDÊNCIA. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. PRESCRIÇÃO. PRAZO DECENAL. DECISÃO DE ACORDO COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 83/STJ. AGRAVO INTERNO PROVIDO PARA CONHECER DO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

1. A jurisprudência desta Corte se firmou no sentido de que "A pretensão do consumidor de sanear vícios construtivos não se submete à incidência de prazo decadencial, mas sim de prazo prescricional" (AgInt no AgInt no AREsp 2.609.539/SP, Relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Terceira Turma, julgado em 17/2/2025, DJEN de 21/2/2025).

2. "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. 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 1.819.058/SP, Relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, Terceira Turma, julgado em 3/12/2019, DJe de 5/12/2019).

3. Estando a decisão de acordo com a jurisprudência desta Corte, o recurso especial encontra óbice na Súmula 83/STJ.

4. Agravo interno provido para conhecer do agravo em recurso especial. Recurso especial desprovido.

(AgInt no AREsp n. 2.845.176/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 16/6/2025, DJEN de 24/6/2025.)

No restante, tem-se uma pretensão de um rejugamento do mérito da causa, revalorando-se fatos e provas, para redefinir responsabilidades, causas do evento lesivo, sua extensão, suficiência ou não da prova de prejuízo, matérias estas que, na situação "sub judice", são impróprias a reexame em recurso especial (Súmula n. 7 do STJ).

Com efeito, sobre os arts. 8º, 320, 371 e 373, I, do Código de Processo Civil, alega-se que teria havido uma **má valoração da prova** e violação à distribuição do ônus probatório, já que **os alugueres indenizados não teriam sido comprovados** por documentos indispensáveis, contrariando a proporcionalidade e a necessidade de fundamentação adequada. Quanto ao art. 393 do Código Civil, alega-se que o atraso na obra teria **decorrido de** caso fortuito/força maior (embargo ambiental e inadimplência de mutuários), o que supostamente romperia o nexo causal e afastaria a responsabilidade da construtora.

Já quanto ao art. 944 e parágrafo único do Código Civil, sustenta-se que o **valor fixado a título de danos morais teria sido desproporcional** à gravidade da conduta e aos danos, justificando redução equitativa para evitar enriquecimento sem causa.

Sobre o tema, impõe-se rememorar que "O valor arbitrado pelas instâncias ordinárias a título de indenização por danos morais pode ser revisto por esta Corte tão somente nas hipóteses em que a condenação se revelar irrisória ou exorbitante, distanciando-se dos padrões de razoabilidade e proporcionalidade" (AgInt no AREsp n. 2.722.547/AL, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 24/2/2025, DJEN de 27/2/2025.).

No caso "sub judice", o valor arbitrado foi de R\$ 7.500,00, o qual não pode ser caracterizado como irrisório ou exorbitante no contexto da operação aquisitiva de imóvel que envolveu as partes.

Porque desacolhido o recurso, majoro os honorários advocatícios de sucumbência para 15%, nos termos do art. 85, § 11, do CPC.

Ante o exposto, conheço do agravo para conhecer em parte do recurso especial e, na parte conhecida, negar-lhe provimento.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**AREsp 2.466.558 / SC
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2023/0285761-1

Número de Origem:
50054686520164047204

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

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 : MILLENIUM ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA

ADVOGADOS : MAURI NASCIMENTO - SC005938

EVERALDO JOÃO FERREIRA - SC001967

VILMAR COSTA - SC014256

JULIANO CESAR MINOTTO - SC020989

AGRAVADO : LEANDRO ALBERTO DA SILVA

ADVOGADOS : MARCO ANTÔNIO ALBORGHETTI - SC020782

IVONE DA ROCHA ALBORGHETTI - SC002324

INTERES. : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

ASSUNTO : DIREITO DO CONSUMIDOR - RESPONSABILIDADE DO FORNECEDOR -
ABATIMENTO PROPORCIONAL DO PREÇO

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 04/11/2025 a 10/11/2025, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Raul Araújo.

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, 10 de novembro de 2025