AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2458394 - SP(2023/0293927-7)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE	:	CONDOMINIO RESIDENCIAL PORTAL DO VALLE
ADVOGADOS	:	PAULO ALESSANDRO PADILHA DE OLIVEIRA SILVA - SP302797 BRUNO MAY BATISTA - SP405245
AGRAVADO	:	SANDRA GONCALO RODRIGUES
ADVOGADO	:	ANDREA MARIA COELHO BAZZO - SP149346
INTERES.	:	CONSTRUTORA MENIN LTDA

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER CUMULADA COM INDENIZAÇÃO. VÍCIOS CONSTRUTIVOS EM IMÓVEL. PRESCRIÇÃO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. PRAZO PRESCRICIONAL DECENAL. TERMO INICIAL NA CIÊNCIA INEQUÍVOCA DO VÍCIO. NECESSIDADE DE REVOLVIMENTO FÁTICO-PROBATÓRIO. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO CONHECIDO PARA CONHECER PARCIALMENTE DO RECURSO ESPECIAL E, NESSA EXTENSÃO, NEGAR-LHE PROVIMENTO.

1. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é pacífica no sentido de que o julgador não está obrigado a rebater, um a um, todos os argumentos utilizados pela parte, desde que os fundamentos adotados bastem para justificar a conclusão.

2. Não há negativa de prestação jurisdicional quando o acórdão julga a causa com fundamentação suficiente e específica, ainda que sucinta e contrária aos interesses da parte.

3. O Tribunal de origem aplicou o prazo prescricional decenal do art. 205 do Código Civil, com termo inicial na ciência inequívoca do vício (outubro de 2018), em consonância com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça para ações de indenização por vícios construtivos.

4. O debate sobre o termo inicial e o prazo aplicável está intrinsecamente ligado à análise da prova pericial (ainda não realizada) e à definição da causa e origem dos danos (vício construtivo *versus* falta de manutenção).

5. A modificação do entendimento do Tribunal de origem, nos termos pleiteados, demandaria revolvimento de suporte fático-probatório dos autos, o que é inviável em sede de recurso especial, conforme a Súmula 7 do Superior Tribunal de Justiça.

6. Agravo conhecido para conhecer parcialmente do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento.

ACÓRDÃO

Documento eletrônico VDA54733699 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 09/03/2026 13:59:56
Publicação no DJEN/CNJ de 11/03/2026. Código de Controle do Documento: e6e649d9-3c50-43c7-a660-867c46516a91

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 24/02/2026 a 02/03/2026, 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, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Licenciado o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Brasília, 09 de março de 2026.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator

Documento eletrônico VDA54733699 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 09/03/2026 13:59:56
Publicação no DJEN/CNJ de 11/03/2026. Código de Controle do Documento: e6e649d9-3c50-43c7-a660-867c46516a91

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2458394 - SP(2023/0293927-7)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE	:	CONDOMINIO RESIDENCIAL PORTAL DO VALLE
ADVOGADOS	:	PAULO ALESSANDRO PADILHA DE OLIVEIRA SILVA - SP302797 BRUNO MAY BATISTA - SP405245
AGRAVADO	:	SANDRA GONCALO RODRIGUES
ADVOGADO	:	ANDREA MARIA COELHO BAZZO - SP149346
INTERES.	:	CONSTRUTORA MENIN LTDA

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER CUMULADA COM INDENIZAÇÃO. VÍCIOS CONSTRUTIVOS EM IMÓVEL. PRESCRIÇÃO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. PRAZO PRESCRICIONAL DECENAL. TERMO INICIAL NA CIÊNCIA INEQUÍVOCA DO VÍCIO. NECESSIDADE DE REVOLVIMENTO FÁTICO-PROBATÓRIO. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO CONHECIDO PARA CONHECER PARCIALMENTE DO RECURSO ESPECIAL E, NESSA EXTENSÃO, NEGAR-LHE PROVIMENTO.

1. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é pacífica no sentido de que o julgador não está obrigado a rebater, um a um, todos os argumentos utilizados pela parte, desde que os fundamentos adotados bastem para justificar a conclusão.

2. Não há negativa de prestação jurisdicional quando o acórdão julga a causa com fundamentação suficiente e específica, ainda que sucinta e contrária aos interesses da parte.

3. O Tribunal de origem aplicou o prazo prescricional decenal do art. 205 do Código Civil, com termo inicial na ciência inequívoca do vício (outubro de 2018), em consonância com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça para ações de indenização por vícios construtivos.

4. O debate sobre o termo inicial e o prazo aplicável está intrinsecamente ligado à análise da prova pericial (ainda não realizada) e à definição da causa e origem dos danos (vício construtivo *versus* falta de manutenção).

5. A modificação do entendimento do Tribunal de origem, nos termos pleiteados, demandaria revolvimento de suporte fático-probatório dos autos, o que é inviável em sede de recurso especial, conforme a Súmula 7 do Superior Tribunal de Justiça.

6. Agravo conhecido para conhecer parcialmente do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento.

RELATÓRIO

Documento eletrônico VDA54075703 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 23/02/2026 23:40:54
Código de Controle do Documento: 04b68a69-15be-42e9-8ff8-edd99c037f36

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PORTAL DO VALLE contra decisão que inadmitiu seu recurso especial, fundamentado no art. 105, inciso III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo eg. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementado:

> *"Agravo de instrumento. Ação de obrigação de fazer cumulada com indenizatória. Imóvel adquirido pela agravada que apresentou estufamento do piso e deslocamento do solo em outubro de 2018. Chaves entregues em novembro de 2002. Decisão que afastou a arguição de prescrição. Ação que se sujeita a prazo prescricional decenal. Termo inicial do momento em que o comprador teve ciência inequívoca dos alegados vícios. Decisão mantida. Recurso improvido." (e-STJ, fl. 621)*

Os embargos de declaração opostos pelo recorrente foram rejeitados (e-STJ, fls. 631-635).

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

(i) arts. 1.022 e 489 do Código de Processo Civil, pois teria havido negativa de prestação jurisdicional e omissão, já que o acórdão não teria enfrentado a tese de aplicação do prazo do art. 206, § 3º, V, do Código Civil quando não caracterizado vício construtivo, apesar de devidamente provocado por embargos de declaração.

(ii) art. 205 do Código Civil, pois seria aplicável o prazo prescricional decenal às pretensões da recorrida, com termo inicial que deveria ser fixado na data da entrega das chaves, de modo que, decorrido lapso superior, a pretensão estaria prescrita.

(iii) art. 206, § 3º, V, do Código Civil, pois, não sendo o recorrente construtor, a responsabilidade por eventuais danos seria de natureza reparatória civil do condomínio, incidindo o prazo trienal, que teria sido ultrapassado.

Foram apresentadas contrarrazões (e-STJ, fls. 651-655).

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

É o relatório.

VOTO

Extrai-se dos autos que, na origem, a autora afirma vícios no imóvel, com estufamento do piso e deslocamento do solo, cujo conhecimento se dá em outubro de 2018, tendo recebido as chaves em novembro de 2002. Propõe ação de obrigação de fazer cumulada com indenização por danos materiais e morais contra o condomínio e a construtora. O agravo de instrumento, interposto pelo condomínio, pretende reformar a decisão que afastou a prescrição, sustentando a incidência do prazo decenal do art. 205 do Código Civil, com termo inicial na entrega das chaves, para reconhecer a prescrição e extinguir o processo com resolução do mérito.

Documento eletrônico VDA54075703 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 23/02/2026 23:40:54
Código de Controle do Documento: 04b68a69-15be-42e9-8ff8-edd99c037f36

No julgamento do agravo de instrumento, o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo nega provimento ao recurso. Decide que a ação se sujeita ao prazo decenal do art. 205 do Código Civil, com termo inicial na ciência inequívoca dos vícios, em outubro de 2018, e não na entrega das chaves, citando a Súmula 194 do Superior Tribunal de Justiça. Conclui que, proposta a ação em 04.10.2021, não se consumou a prescrição, mantendo a decisão agravada (e-STJ, fls. 621-624).

Nos embargos de declaração opostos pelo condomínio, o Tribunal rejeita a alegação de omissão e negativa de prestação jurisdicional, assentando que a questão prescricional foi expressamente enfrentada e que não há dever de o magistrado rebater todos os argumentos ou mencionar todos os dispositivos legais indicados. Reputa o caráter infringente dos embargos e considera a matéria prequestionada para eventual acesso às vias especial e extraordinária (e-STJ, fls. 631-635).

Preambularmente, a análise da alegação de violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC, referente à omissão e/ou negativa de prestação jurisdicional, deve considerar os fundamentos consignados no recurso especial e verificar se houve apreciação das questões tidas como omissas nos acórdãos proferidos.

Oportuno esclarecer que os embargos de declaração se revestem de índole particular e fundamentação vinculada, cujo objetivo é o esclarecimento do verdadeiro sentido de uma decisão eivada de obscuridade, contradição, omissão ou erro material (art. 1.022 do CPC), não possuindo natureza de efeito modificativo.

Outrossim, a jurisprudência desta Corte é pacífica ao proclamar que, se os fundamentos adotados bastam para justificar o concluído na decisão, o julgador não está obrigado a rebater, um a um, os argumentos utilizados pela parte.

A propósito:

> *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.)*

Em verdade, observa-se que o TJSP, quando do julgamento do agravo de instrumento, manifestou-se sobre a questão suscitada pela ora recorrente, esclarecendo que:

> *"Tecidas as ponderações necessárias, tal como constou no anterior agravo, não merece guarida a alegação de prescrição, uma vez que aplicável, no caso, o prazo geral de dez anos previsto no artigo 205 do Código Civil na esteira , aliás, do que estabelece a Súmula 194 do Superior Tribunal de Justiça , com as adaptações necessárias ao advento do Código Civil ora*

Documento eletrônico VDA54075703 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 23/02/2026 23:40:54
Código de Controle do Documento: 04b68a69-15be-42e9-8ff8-edd99c037f36

vigente, verbis: "Prescreve em vinte anos a ação para obter, do construtor, indenização por de feitos da obra". A controvérsia cinge-se quanto ao termo inicial do prazo prescricional, uma vez que o agravante aduz que seria a data da entrega das chaves, em 22.11.2002. Contudo, tratando-se de alegados vícios construtivos, a serem melhor especificados na prova pericial já determinada nos autos de origem, para apurar "a ocorrência e a causa dos danos no imóvel da autora; 2) verificar se há responsabilidade dos réus pelos danos alegados pela autora e qual o grau de sua culpa; 3) individualizar os danos no imóvel da autora e quantificá-los; 4) apurar o valor dos danos materiais e lucros cessantes, decorrentes da impossibilidade de locar o imóvel; 5) eventuais danos morais e sua valoração" (f ls . 583 dos autos de origem), o termo inicial é a data em que a agravada teve ciência inequívoca dos vícios e isso somente ocorreu em outubro de 2018. Assim, proposta a ação em 04.10.2021, não escoou o prazo prescricional." (e-STJ, fls. 622-623).

No acórdão dos embargos de declaração, o Tribunal rejeitou expressamente a alegação de omissão, registrando que a questão foi analisada e que não há dever de rebater todos os argumentos ou citar todos os dispositivos, conforme se extrai dos seguintes trechos:

"(...) as razões do recurso indicam que a parte embargante, sob o argumento de pretensa omissão ou necessidade de prequestionamento, pretende, em realidade, a inversão do resultado do julgado, sendo nítido o seu caráter infringente. De fato, a questão acerca do prazo prescricional foi analisada expressamente pelo v. acórdão (...) Em realidade, as questões suscitadas já foram analisadas, sendo certo que o resultado desfavorável a uma das partes não permite a revisão da matéria, salvo por meio do recurso adequado a outra Instância. Enfim, não padecendo o julgado de omissão, impõe-se a rejeição dos embargos de declaração apresentados (...)." (e-STJ, fls. 633-634).

Desse modo, observa-se que o Tribunal de origem se manifestou expressamente acerca das questões capazes de infirmar a conclusão (prescrição e termo inicial) e afastou a existência de vícios dos arts. 489 e 1.022 do CPC, com fundamentação suficiente e específica.

Portanto, não há que se falar em negativa de prestação jurisdicional, tendo o acórdão julgado a causa sob a ótica do direito que entendeu pertinente à hipótese, não sendo legítimo confundir fundamentação sucinta com fundamentação deficiente apenas porque contrária aos interesses da parte.

Ilustrativamente:

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. BUSCA E APREENSÃO. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. NOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL ENVIADA PARA O ENDEREÇO DO DEVEDOR CONSTANTE DO CONTRATO. RECEBIMENTO POR TERCEIRO. TEMA 1132. ALEGAÇÃO DE VIOLAÇÃO AOS ART. 489 E 1022 DO CPC. DO CPC. INOCORRÊNCIA. SÚMULA 83/STJ. AGRAVO CONHECIDO PARA CONHECER DO RECURSO ESPECIAL E NEGAR-LHE PROVIMENTO. I. Caso em exame 1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial em razão da incidência da Súmula nº 83 do STJ. 2. A agravante alega que o acórdão recorrido não enfrentou adequadamente os argumentos apresentados, especialmente quanto à ausência de notificação válida para a constituição em mora, uma vez que a notificação extrajudicial não foi enviada ao endereço indicado no contrato. II. Questão em discussão 3. A questão em discussão consiste em saber se o Tribunal local analisou os argumentos trazidos pela parte agravante em suas razões. III. Razões de decidir 4. O Tribunal local entendeu pela negativa de provimento ao recurso de apelação de forma fundamentada, concluindo que a mora foi comprovada

Documento eletrônico VDA54075703 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 23/02/2026 23:40:54
Código de Controle do Documento: 04b68a69-15be-42e9-8ff8-edd99c037f36

por meio de notificação extrajudicial enviada por carta registrada com aviso de recebimento, nos termos do entendimento desta Corte, pacificado no Tema 1132. 5. Não se constata violação aos artigos 489 e 1022 do CPC, pois o acórdão recorrido apresenta fundamentação clara, coerente e suficiente, sem qualquer omissão. IV. Dispositivo 6. Agravo conhecido para conhecer do recurso especial e negar-lhe provimento. (AREsp n. 2.979.288/MS, relatora Ministra Daniela Teixeira, Terceira Turma, julgado em 29/9/2025, DJEN de 2/10/2025.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - EMBARGOS DE TERCEIRO - AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA RECURSAL DA EMBARGANTE. 1. As questões postas em discussão foram dirimidas pelo Tribunal de origem de forma suficiente, fundamentada e sem omissões, devendo ser afastada a alegada violação aos artigos 489 e 1022 do CPC/15. Consoante entendimento desta Corte, não importa negativa de prestação jurisdicional o acórdão que adota, para a resolução da causa, fundamentação suficiente, porém diversa da pretendida pelo recorrente, decidindo de modo integral a controvérsia posta. Precedentes. 2. "A averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, de protesto contra alienação de bem, está dentro do poder geral de cautela do juiz (art. 798, CPC) e se justifica pela necessidade de dar conhecimento do protesto a terceiros, prevenindo litígios e prejuízos para eventuais adquirentes" (EREsp 440.837/RS, Rel. Ministra ELIANA CALMON, Rel. p/ Acórdão Ministro BARROS MONTEIRO, CORTE ESPECIAL, julgado em 16/08/2006, DJ 28/05/2007). 3. Agravo interno desprovido. (AgInt no AREsp n. 2.865.248/SP, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 25/8/2025, DJEN de 1/9/2025.)

No que tange à tese recursal relacionada ao termo inicial do prazo prescricional decenal, conforme acima transcrito, o Tribunal de origem afastou a prescrição, adotando o entendimento de que o prazo aplicável é o decenal (art. 205 do CC) e que o termo inicial é a ciência inequívoca do vício (outubro/2018), e não a entrega do imóvel (2002), o que está em consonância com a jurisprudência do STJ para ações de indenização por vícios construtivos (que se submetem ao prazo decenal, não trienal).

Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE INDENIZAÇÃO COM PEDIDO CONDENATÓRIO - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NÃO CONHECEU DO RECLAMO. INSURGÊNCIA DA PARTE DEMANDADA.
1 A conclusão do Tribunal de origem está de acordo com a interpretação deste Superior Tribunal de Justiça no sentido de que, quando a pretensão do consumidor é de natureza indenizatória por vícios construtivos, não incide o prazo decadencial previsto no art. 26 do CDC, mas sim o prazo prescricional de 10 (dez) anos para pleitear a indenização correspondente, conforme o art. 205 do CC, sendo certo que o art. 618 do CC refere-se ao prazo de garantia da obra. Incidência da Súmula 83 do STJ. Precedentes.
2. Na hipótese, o Tribunal a quo aplicou o princípio do livre convencimento motivado ao negar a produção de nova perícia e considerar o laudo pericial que instruiu os autos suficiente para a solução da controvérsia. A revisão dessa conclusão ensejaria o revolvimento do conteúdo fático-probatório dos autos, o que é vedado nesta instância especial. Incidência da Súmula 7 do STJ. Precedentes.
3. Agravo interno desprovido.
(AgInt no AREsp n. 2.756.519/SP, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 13/10/2025, DJEN de 16/10/2025.)

Documento eletrônico VDA54075703 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 23/02/2026 23:40:54
Código de Controle do Documento: 04b68a69-15be-42e9-8ff8-edd99c037f36

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. DANOS MATERIAIS E MORAIS. RESPONSABILIDADE DO CONSTRUTOR. VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO, OBSCURIDADE OU ERRO MATERIAL. AUSÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. NÃO OCORRÊNCIA. PRESCRIÇÃO. SÚMULA 194/STJ. ART. 618 DO CC/2002. PRAZO DE GARANTIA. 5 ANOS. INAPLICABILIDADE EM RELAÇÃO DE CONSUMO. VÍCIO OCULTO. POSSIBILIDADE DE RECLAMAR AO FORNECEDOR A PARTIR DO MOMENTO EM QUE FICAR EVIDENCIADO O DANO. PRAZO PRESCRICIONAL. 10 ANOS À FALTA DA PREVISÃO ESPECÍFICA. TERMO INICIAL. SÚMULA 568/STJ. DECISÃO MANTIDA.
1. Indenização por danos materiais e compensação por danos morais.
2. Ausentes os vícios do art. 1.022 do CPC, é impositiva a rejeição dos embargos de declaração.
3. Devidamente analisadas e discutidas as questões de mérito, e fundamentado corretamente o acórdão recorrido, de modo a esgotar a prestação jurisdicional, não há que se falar em violação do art. 489 do CPC/15.
4. Consoante o entendimento firmado pela e. Terceira Turma, a pretensão do consumidor de ser indenizado pelo prejuízo decorrente da entrega de imóvel com vícios de construção não se sujeita a prazo decadencial, quer previsto no Código Civil, quer previsto no CDC.
5. O prazo de 5 anos previsto no caput do art. 618 do CC/2002 é de garantia. Não se trata, pois, de prazo prescricional ou decadencial.
6. ***Quanto ao prazo prescricional para pleitear a indenização correspondente, sendo o art. 27 do CDC exclusivo para as hipóteses de fato do produto ou serviço, à falta de prazo específico no CDC que regule a hipótese de inadimplemento contratual, aplica-se o prazo geral de 10 anos previsto no art. 205 do CC/2002, o qual corresponde ao prazo vintenário de que trata a Súmula 194/STJ, aprovada na vigência do art. 177 do CC/1916.***
7. Hipótese em que foi reconhecida a relação de consumo, de modo que a responsabilidade por vícios construtivos não fica limitada ao prazo de garantia de 5 anos, previsto no art. 618 do CC/2002. ***Ademais, os defeitos foram constatados a partir de março de 2015 e a ação indenizatória foi ajuizada em 29/10/2015, de modo que não está caracterizada a prescrição decenal.***
8. Agravo interno não provido.
(AgInt no AREsp n. 2.092.461/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 12/6/2023, DJe de 14/6/2023, sem grifo no original.)

Outrossim, o debate sobre o termo inicial e o prazo aplicável para a reparação de danos pelo condomínio (não construtor) está intrinsecamente ligado à análise da prova pericial (ainda não realizada) e à definição da causa e origem dos danos (vício construtivo vs. falta de manutenção).

Nesse contexto, a modificação de tal entendimento, nos termos em que pleiteada pela parte recorrente, demandaria o revolvimento de suporte fático-probatório dos autos, o que é inviável em sede de recurso especial, a teor do que dispõe a Súmula 7 deste Pretório.

É reiterada a jurisprudência desta Corte que assenta que *"o reexame de fatos e provas (é) vedado em recurso especial pela Súmula 7 do STJ"* (AgInt no REsp 2.151.760/SC, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 9/12/2024, DJEN de 12/12/2024).

Nessa linha:

Documento eletrônico VDA54075703 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 23/02/2026 23:40:54
Código de Controle do Documento: 04b68a69-15be-42e9-8ff8-edd99c037f36

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER E NÃO FAZER CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E TUTELA DE URGÊNCIA ANTECIPADA. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. NÃO OCORRÊNCIA. ARTIGO 618 DO CC. PRAZO DE GARANTIA. VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO. PRAZO PRESCRICIONAL DECENAL. SÚMULA 568/STJ. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. SIMILITUDE FÁTICA. AUSÊNCIA. DISSÍDIO PREJUDICADO.

1. Ação de obrigação de fazer e não fazer cumulada com indenização por danos morais e tutela de urgência antecipada.

2. Ausentes os vícios do art. 1.022 do CPC, rejeitam-se os embargos de declaração.

3. O prazo de 5 anos previsto no caput do art. 618 do CC/2002 é de garantia. Não se trata, pois, de prazo prescricional ou decadencial.

No caso de vícios de construção, o prazo prescricional para pleitear a indenização correspondente é o geral de 10 anos.

4. O reexame de fatos e provas em recurso especial é inadmissível.

5. O dissídio jurisprudencial deve ser comprovado mediante o cotejo analítico entre acórdãos que versem sobre situações fáticas idênticas.

6. A incidência da Súmula 7/STJ prejudica a análise do dissídio jurisprudencial pretendido. Precedentes desta Corte.

7. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp n. 2.768.279/MA, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 22/9/2025, DJEN de 26/9/2025.)

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. RESPONSABILIDADE CIVIL POR VÍCIO DE CONSTRUÇÃO. PRAZO DECADENCIAL (CDC, ART. 26). INAPLICABILIDADE. PRESCRIÇÃO DECENAL (CC/2002, ART. 205). RESPONSABILIDADE VERIFICADA. DANOS MATERIAIS COMPROVADOS. MODIFICAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. NECESSIDADE DE REEXAME FÁTICO. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO DESPROVIDO.

1. A pretensão de natureza indenizatória do consumidor por prejuízos decorrentes de vícios de construção do imóvel não se submete a prazo decadencial, mas sim a prazo prescricional. Precedentes.

2. Nos termos da jurisprudência desta Corte: "O evento danoso, para caracterizar a responsabilidade da construtora, deve apresentar-se dentro dos 5 (cinco) anos previstos no art. 618 do Código Civil de 2002 (art. 1.245, CC/16). Uma vez caracterizada tal hipótese, o construtor poderá ser acionado no prazo prescricional de vinte (20) anos na vigência do CC/16, e 10 (anos) na vigência do CC/02" (AgInt nos EDcl no REsp 1.814.884/SP, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 23/03/2020, DJe de 25/03/2020) .

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, Relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Terceira Turma, DJe de 10/6/2015).

4. O Tribunal de Justiça, com arrimo no acervo fático-probatório carreado aos autos, concluiu pela responsabilidade civil da agravante, em razão dos vícios construtivos presentes no imóvel. A pretensão de modificar tal entendimento, considerando as circunstâncias do caso concreto, acerca das provas periciais e da extensão dos danos materiais, demandaria revolvimento de matéria fático-probatória, o que é inviável em sede de recurso especial, consoante preconiza a Súmula 7/STJ.

5. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp n. 2.304.871/DF, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 9/12/2024, DJEN de 19/12/2024.)

Ante o exposto, conheço do agravo para conhecer parcialmente do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento.

Documento eletrônico VDA54075703 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 23/02/2026 23:40:54
Código de Controle do Documento: 04b68a69-15be-42e9-8ff8-edd99c037f36

É como voto.

Documento eletrônico VDA54075703 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 23/02/2026 23:40:54
Código de Controle do Documento: 04b68a69-15be-42e9-8ff8-edd99c037f36

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AREsp 2.458.394 / SP

Número Registro: 2023/0293927-7 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10157182620218260344 10157182620218260344 12712021 12712021 21489521820228260000

Sessão Virtual de 24/02/2026 a 02/03/2026

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	:	CONDOMINIO RESIDENCIAL PORTAL DO VALLE
ADVOGADOS	:	PAULO ALESSANDRO PADILHA DE OLIVEIRA SILVA - SP302797
		BRUNO MAY BATISTA - SP405245
AGRAVADO	:	SANDRA GONCALO RODRIGUES
ADVOGADO	:	ANDREA MARIA COELHO BAZZO - SP149346
INTERES.	:	CONSTRUTORA MENIN LTDA

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

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 24/02/2026 a 02/03/2026, 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, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha. Licenciado o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Documento eletrônico VDA54622047 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 03/03/2026 01:13:15
Código de Controle do Documento: 7e3bfc1f-616e-408d-899a-5ac7c7121e39

Brasília, 02 de março de 2026

Documento eletrônico VDA54622047 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 03/03/2026 01:13:15
Código de Controle do Documento: 7e3bfc1f-616e-408d-899a-5ac7c7121e39