



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2099879 - MT (2023/0305062-0)

RELATOR : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
RECORRENTE : SISTEMA FACIL, INCORPORADORA IMOBILIARIA -
VARZEA GRANDE - SPE LTDA
RECORRENTE : RNI NEGOCIOS IMOBILIARIOS S.A.
ADVOGADOS : FLAVIO LUIZ YARSHELL - SP088098
GUSTAVO PACÍFICO - SP184101
DANIEL LUIZ YARSHELL - SP373772
BIANCA LERENO - SP439341
FERNANDA KELER DE OLIVEIRA - SP493074
RECORRIDO : LUCAS BORGES DE FIGUEIREDO
ADVOGADO : JEAN LUCAS TEIXEIRA DE CARVALHO - MT014532
INTERES. : JUILLAN HOLDINGS LTDA

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR VÍCIOS CONSTRUTIVOS. PRAZO PRESCRICIONAL. ART. 27 DO CDC. INAPLICABILIDADE. ART. 205 DO CÓDIGO CIVIL. PRECEDENTES DO STJ. SÚMULA N. 83/STJ.

1. A pretensão indenizatória decorrente de vícios de construção em imóvel adquirido não se sujeita ao prazo prescricional quinquenal do art. 27 do Código de Defesa do Consumidor, aplicável apenas às hipóteses de fato do produto ou do serviço.

2. Conforme a orientação consolidada desta Corte Superior, a demanda por obrigação de fazer e indenização relativa a defeitos construtivos se submete ao prazo prescricional decenal previsto no art. 205 do Código Civil de 2002.

3. O acórdão recorrido, ao afastar a aplicação do prazo do art. 27 do CDC e aplicar o prazo do art. 205 do Código Civil, decidiu em conformidade com a jurisprudência dominante do Superior Tribunal de Justiça, incidindo o óbice da Súmula n. 83/STJ.

Recurso especial não conhecido.

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 14/10/2025 a 20/10/2025, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro, Daniela Teixeira e Nancy Andrighi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 21 de outubro de 2025.

Ministro Humberto Martins
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2099879 - MT (2023/0305062-0)

RELATOR : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
RECORRENTE : **SISTEMA FACIL, INCORPORADORA IMOBILIARIA - VARZEA GRANDE - SPE LTDA**
RECORRENTE : **RNI NEGOCIOS IMOBILIARIOS S.A.**
ADVOGADOS : **FLAVIO LUIZ YARSHELL - SP088098**
GUSTAVO PACÍFICO - SP184101
DANIEL LUIZ YARSHELL - SP373772
BIANCA LERENO - SP439341
FERNANDA KELER DE OLIVEIRA - SP493074
RECORRIDO : **LUCAS BORGES DE FIGUEIREDO**
ADVOGADO : **JEAN LUCAS TEIXEIRA DE CARVALHO - MT014532**
INTERES. : **JUILLAN HOLDINGS LTDA**

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR VÍCIOS CONSTRUTIVOS. PRAZO PRESCRICIONAL. ART. 27 DO CDC. INAPLICABILIDADE. ART. 205 DO CÓDIGO CIVIL. PRECEDENTES DO STJ. SÚMULA N. 83/STJ.

1. A pretensão indenizatória decorrente de vícios de construção em imóvel adquirido não se sujeita ao prazo prescricional quinquenal do art. 27 do Código de Defesa do Consumidor, aplicável apenas às hipóteses de fato do produto ou do serviço.

2. Conforme a orientação consolidada desta Corte Superior, a demanda por obrigação de fazer e indenização relativa a defeitos construtivos se submete ao prazo prescricional decenal previsto no art. 205 do Código Civil de 2002.

3. O acórdão recorrido, ao afastar a aplicação do prazo do art. 27 do CDC e aplicar o prazo do art. 205 do Código Civil, decidiu em conformidade com a jurisprudência dominante do Superior Tribunal de Justiça, incidindo o óbice da Súmula n. 83/STJ.

Recurso especial não conhecido.

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

Cuida-se de recurso especial interposto por SISTEMA FÁCIL INCORPORADORA IMOBILIÁRIA - VÁRZEA GRANDE - SPE LTDA. e OUTRO,

com fundamento no artigo 105, inciso III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal, contra acórdão do TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MATO GROSSO assim ementado (fls. 550-557):

AGRAVO DE INSTRUMENTO – AÇÃO DE REPARAÇÃO DE DANOS MATERIAIS E MORAIS – COMPRA DE IMÓVEL – ARGUIDA PRESCRIÇÃO QUINQUENAL, NOS TERMOS DO ART. 27 DO CDC – REJEIÇÃO – AÇÃO BASEADA EM VÍCIOS CONSTRUTIVOS – APLICABILIDADE DO PRAZO PRESCRICIONAL DECENAL (ART. 205 DO CC) – DECISÃO MANTIDA – RECURSO DESPROVIDO.

A orientação do STJ é firme no sentido de se aplicar o prazo prescricional disposto no art. 205 do CC/2002 à pretensão de obrigação de fazer e indenizatória decorrente do vício construtivo (AgInt no REsp 1.889.229/SP).

Rejeitados os embargos de declaração opostos (fls. 594-598).

A parte recorrente alega, preliminarmente, ofensa aos arts. 489, §1º, II a V, e 1.022, II, parágrafo único, II, do CPC por ausência de fundamentação adequada, porquanto, apesar da oposição dos embargos de declaração, o Tribunal de origem não se pronunciou sobre pontos necessários ao deslinde da controvérsia.

No mérito, sustenta violação do art. 27 do Código de Defesa do Consumidor. Argumenta que a controvérsia envolve fato do produto/serviço, sujeita ao prazo prescricional de cinco anos previsto no art. 27 do CDC, e não vícios aparentes. Defende que não há necessidade de reexame de provas, afastando a Súmula 7/STJ. Alega divergência jurisprudencial. Ao final, pediu a aplicação da teoria da causa madura (art. 1.013, §3º, CPC), com vistas à reforma do julgado. Sucessivamente, pede a anulação do acórdão recorrido para novo julgamento (fls. 603-635).

Apresentadas as contrarrazões (fls. 670-679), sobreveio o juízo de admissibilidade positivo da instância de origem (fls. 680-683).

É, no essencial, o relatório.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

O recurso especial é proveniente de um agravo interposto contra decisão proferida em ação indenizatória em que o autor alega defeito de produto/serviço, defendendo a aplicação do Código de Defesa do Consumidor e do prazo prescricional quinquenal (art. 27).

O acórdão recorrido encontra-se em harmonia com a jurisprudência desta Corte Superior, atraindo, portanto, a incidência da Súmula n. 83/STJ.

A propósito invoco os seguintes precedentes:

AGRAVO NO RECURSO ESPECIAL. SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO. VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO. PRAZO PRESCRICIONAL DECENAL.

1. A pretensão de indenização decorrente da entrega de imóvel com vícios de construção não se sujeita a prazo decadencial, mas, ao prazo prescricional de 10 anos previsto no art. 205 do Código Civil.

O prazo de 5 anos previsto no caput do art. 618 do CC é apenas de garantia, não interferindo no prazo de prescrição.

2. Agravo em recurso especial conhecido para conhecer do recurso especial e dar-lhe provimento.

(AREsp n. 2.513.604/CE, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 12/8/2025, DJEN de 18/8/2025.)

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO. PRAZO DECADENCIAL PREVISTO NO CDC. INAPLICABILIDADE. DANO PROGRESSIVO.

1. O Tribunal de Justiça de São Paulo, ao analisar a alegação de decadência, entendeu que, embora a entrega do empreendimento tenha ocorrido em 2010 e a demanda tenha sido proposta apenas em 2018, a hipótese trata de danos progressivos, o que impossibilita a identificação precisa da data de surgimento dos vícios.

2. Tal entendimento não destoa da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, orientado no sentido de que os danos decorrentes de vício na construção se prolongam no tempo.

3. Ademais, esta Corte possui o entendimento de que a pretensão do adquirente 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, sendo decenal o prazo prescricional da ação para obter do construtor a indenização por defeito na obra, na vigência do Código Civil de 2002.

4. Pretensão recursal de modificação das conclusões adotadas pelo TJSP quanto à natureza do dano verificado esbarra no óbice da Súmula n. 7/STJ, porquanto a Corte de origem solucionou a controvérsia à luz do conjunto fático-probatório dos autos.

Recurso especial conhecido em parte e improvido.

(REsp n. 1.898.536/SP, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 26/5/2025, DJEN de 29/5/2025.)

Ante o exposto, não conheço do recurso especial.

Deixo de majorar os honorários nos termos do art. 85, § 11, do CPC tendo em vista que o recurso especial foi interposto nos autos de agravo de instrumento.

É como penso. É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**REsp 2.099.879 / MT
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2023/0305062-0

Número de Origem:

10164920420228110000 10165535820198110002

Sessão Virtual de 14/10/2025 a 20/10/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. ROGÉRIO DE PAIVA NAVARRO

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

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

RECORRENTE : RNI NEGOCIOS IMOBILIARIOS S.A.

ADVOGADOS : FLAVIO LUIZ YARSHELL - SP088098

GUSTAVO PACÍFICO - SP184101

DANIEL LUIZ YARSHELL - SP373772

BIANCA LERENO - SP439341

FERNANDA KELER DE OLIVEIRA - SP493074

RECORRIDO : LUCAS BORGES DE FIGUEIREDO

ADVOGADO : JEAN LUCAS TEIXEIRA DE CARVALHO - MT014532

INTERES. : JUILLAN HOLDINGS LTDA

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 14/10/2025 a 20/10/2025, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro, Daniela Teixeira e Nancy Andrighi votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 20 de outubro de 2025