



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2541617 - RS (2023/0441317-1)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : LABORE ENGENHARIA LTDA
AGRAVANTE : COUTO ENGENHARIA LTDA
OUTRO NOME : COUTO ENGENHARIA EIRELI
ADVOGADOS : JOÃO PEDRO IBANEZ LEAL - RS009546
LIANA MARCANTONIO - RS059852
VINICIUS RODRIGUES DE OLIVEIRA - RS102435
AGRAVADO : LUCAS RODRIGUES DE SOUZA
AGRAVADO : CAROLINI DOS SANTOS FERREIRA DE SOUZA
ADVOGADO : JORGE FERES GOMES UEQUED - RS052474

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSO CIVIL E CIVIL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. LEGITIMIDADE ATIVA DO ADQUIRENTE FIDUCIANTE. INTERESSE DE AGIR. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA NA CADEIA DE CONSUMO. PRETENSÃO INDENIZATÓRIA. PRAZO PRESCRICIONAL. ACÓRDÃO EM HARMONIA COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. SÚMULA N. 83 DO STJ. DANOS MATERIAIS E MORAIS. CONSTATAÇÃO PELAS INSTÂNCIAS ORDINÁRIAS COM BASE NO ACERVO FÁTICO-PROBATÓRIO. REEXAME. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA N. 7 DO STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. AUSÊNCIA DE SIMILITUDE FÁTICA. AGRAVO CONHECIDO E RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO.

1. O promitente-comprador, na condição de possuidor direto do imóvel, detém legitimidade para postular indenização por vícios de construção, ainda que a propriedade seja resolúvel em virtude de alienação fiduciária em garantia.

2. A construtora e a empresa responsável pela engenharia e fiscalização da obra integram a cadeia de consumo e respondem solidariamente pelos danos causados ao consumidor, nos termos do Código de Defesa do Consumidor.

3. A pretensão de natureza indenizatória por danos decorrentes de vício construtivo sujeita-se ao prazo prescricional de cinco anos previsto no art. 27 do CDC, não se aplicando o prazo decadencial do art. 26 do mesmo diploma.
4. Alterar as conclusões do Tribunal estadual a respeito da origem dos danos, da responsabilidade das construtoras e da configuração dos danos morais demandaria o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, providência vedada em recurso especial, nos termos da Súmula nº 7 do STJ.
5. Não se fala em dissídio jurisprudencial, quando não demonstrada similitude fática entre os precedentes colacionados e o caso concreto.
6. Estando o acórdão recorrido em conformidade com a jurisprudência desta Corte Superior, incide a Súmula nº 83 do STJ.
7. Agravo conhecido e recurso especial 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 21/10/2025 a 27/10/2025, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 28 de outubro de 2025.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2541617 - RS (2023/0441317-1)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : **LABORE ENGENHARIA LTDA**
AGRAVANTE : **COUTO ENGENHARIA LTDA**
OUTRO NOME : **COUTO ENGENHARIA EIRELI**
ADVOGADOS : **JOÃO PEDRO IBANEZ LEAL - RS009546**
: **LIANA MARCANTONIO - RS059852**
: **VINICIUS RODRIGUES DE OLIVEIRA - RS102435**
AGRAVADO : **LUCAS RODRIGUES DE SOUZA**
AGRAVADO : **CAROLINI DOS SANTOS FERREIRA DE SOUZA**
ADVOGADO : **JORGE FERES GOMES UEQUED - RS052474**

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSO CIVIL E CIVIL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. LEGITIMIDADE ATIVA DO ADQUIRENTE FIDUCIANTE. INTERESSE DE AGIR. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA NA CADEIA DE CONSUMO. PRETENSÃO INDENIZATÓRIA. PRAZO PRESCRICIONAL. ACÓRDÃO EM HARMONIA COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. SÚMULA N. 83 DO STJ. DANOS MATERIAIS E MORAIS. CONSTATAÇÃO PELAS INSTÂNCIAS ORDINÁRIAS COM BASE NO ACERVO FÁTICO-PROBATÓRIO. REEXAME. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA N. 7 DO STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. AUSÊNCIA DE SIMILITUDE FÁTICA. AGRAVO CONHECIDO E RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO.

1. O promitente-comprador, na condição de possuidor direto do imóvel, detém legitimidade para postular indenização por vícios de construção, ainda que a propriedade seja resolúvel em virtude de alienação fiduciária em garantia.

2. A construtora e a empresa responsável pela engenharia e fiscalização da obra integram a cadeia de consumo e respondem solidariamente pelos danos causados ao consumidor, nos termos do Código de Defesa do Consumidor.

3. A pretensão de natureza indenizatória por danos decorrentes de vício construtivo sujeita-se ao prazo prescricional de cinco anos previsto no art. 27 do CDC, não se aplicando o prazo decadencial do art. 26 do mesmo diploma.
4. Alterar as conclusões do Tribunal estadual a respeito da origem dos danos, da responsabilidade das construtoras e da configuração dos danos morais demandaria o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, providência vedada em recurso especial, nos termos da Súmula nº 7 do STJ.
5. Não se fala em dissídio jurisprudencial, quando não demonstrada similitude fática entre os precedentes colacionados e o caso concreto.
6. Estando o acórdão recorrido em conformidade com a jurisprudência desta Corte Superior, incide a Súmula nº 83 do STJ.
7. Agravo conhecido e recurso especial não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por LABORE ENGENHARIA LTDA. e COUTO ENGENHARIA EIRELI (LABORE e COUTO) contra decisão que inadmitiu recurso especial manejado em face de acórdão do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul, assim ementado:

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO PRIVADO NÃO ESPECIFICADO. AÇÃO INDENIZATÓRIA. COMPRA E VENDA DE UNIDADE HABITACIONAL VÍCIOS CONSTRUTIVOS.

PRELIMINAR DE ILEGITIMIDADE ATIVA. REJEIÇÃO. PERTINÊNCIA SUBJETIVA DOS AUTORES COM A LIDE, AINDA QUE DIANTE DE PROPRIEDADE RESOLÚVEL.

PRELIMINAR DE ILEGITIMIDADE PASSIVA. DESACOLHIMENTO. EMPRESA RESPONSÁVEL PELA CONSTRUÇÃO E ACOMPANHAMENTO DA OBRA QUE ESTÁ LEGITIMADA PARA RESPONDER AOS PEDIDOS FORMULADOS NA PETIÇÃO INICIAL.

DECADÊNCIA. REJEIÇÃO. AÇÃO EXCLUSIVAMENTE CONDENATÓRIA, COM PEDIDO INDENIZATÓRIO. INCIDÊNCIA DA REGRA CONTIDA NO ART. 27 DO CDC.

MÉRITO. ALEGAÇÃO DEFENSIVA DE AUSÊNCIA DE RESPONSABILIDADE DO CONSTRUTOR. PROVA

PERICIAL SUFICIENTE A DEMONSTRAR QUE OS DANOS VERIFICADOS NO IMÓVEL TÊM ORIGEM EM VÍCIOS CONSTRUTIVOS. AUSENTE, DE OUTRO LADO, DEMONSTRAÇÃO DE QUE OS DANOS TENHAM ORIGEM NA AUSÊNCIA DE MANUTENÇÃO. PROVA CONCLUSIVA NO SENTIDO DE APONTAR OS VÍCIOS CONSTRUTIVOS COMO SENDO A CAUSA EFICIENTE PARA A OCORRÊNCIA DOS DANOS.

DANOS MORAIS. OCORRÊNCIA. SITUAÇÃO QUE TRANSBORDOU O MERO DISSABOR COTIDIANO. QUANTUM INDENIZATÓRIO. MANUTENÇÃO. OBSERVÂNCIA DO BINÔMIO NECESSIDADE POSSIBILIDADE. SENTENÇA MANTIDA.

QUANTUM INDENIZATÓRIO, MANUTENÇÃO DO VALOR ARBITRADONA SENTENÇA. ADEQUAÇÃO ÀS PARTICULARIDADES DO CASO CONCRETO, EM ESPECIAL A EXTENSÃO DO DANO.

PRELIMINARES REJEITADAS E RECURSOS DESPROVIDOS. UNÂNIME.

O Tribunal local manteve a sentença que condenou LABORE e COUTO, solidariamente, ao pagamento de indenização por danos materiais (a ser liquidada) e por danos morais no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) para cada autor.

Nas razões do recurso especial, LABORE e COUTO alegaram **(1)** ilegitimidade ativa; **(2)** ilegitimidade passiva; **(3)** ausência de interesse de agir; **(4)** decadência; **(5)** e **(6)** inexistência de danos materiais e moral; e **(7)** dissídio jurisprudencial.

O TJRS inadmitiu o recurso especial, aplicando as Súmulas 7 e 83 do STJ.

LABORE e COUTO alegam, agora, que o apelo não exige reexame de provas, mas apenas correta aplicação da lei federal e uniformização da jurisprudência.

Foram apresentadas contrarrazões.

É o relatório.

VOTO

O agravo é espécie recursal cabível, foi interposto tempestivamente e com impugnação adequada aos fundamentos da decisão recorrida.

CONHEÇO, portanto, do agravo e passo ao exame do recurso especial, que não merece prosperar.

(1) Ilegitimidade ativa

(2) Ilegitimidade passiva

(3) Ausência de interesse de agir

O Tribunal gaúcho concluiu que os promitentes-compradores, na condição de possuidores diretos, são legitimados a pleitear reparação pelos vícios construtivos, pois são eles que experimentam os danos. Consignou, ainda, a desnecessidade de esgotamento das vias administrativas para o ajuizamento da ação.

A Corte estadual também reconheceu, com base no conjunto probatório, que a COUTO ENGENHARIA EIRELI atuou na fiscalização da obra, integrando a cadeia de consumo e respondendo solidariamente.

Alterar todas essas conclusões demandaria reexame de provas e interpretação de cláusulas contratuais, providência obstada pelas Súmulas 5 e 7 do STJ.

A propósito:

*PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA . JURISPRUDÊNCIA DO STJ. CONFORMIDADE. REEXAME FÁTICO-PROBATÓRIO. IMPOSSIBILIDADE . [...] 3. **É inviável, em sede de recurso especial, o reexame de matéria fático-probatória, nos termos da Súmula 7 do STJ: "A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial ."**4. Agravo interno desprovido.*

(AgInt no AREsp 2.263.027/SP, Relator GURGEL DE FARIA, Julgamento: 15/5/2023, PRIMEIRA TURMA, DJe 19/05/2023 – sem destaque no original)

(4) Decadência

O acórdão recorrido afastou a incidência do art. 26, por se tratar de pretensão indenizatória. O entendimento está em harmonia com a jurisprudência desta Corte, incidindo a Súmula 83/STJ.

Nesse sentido:

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.

[...]

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 – sem destaque no original)

(5) Inexistência de danos materiais

O laudo pericial constatou infiltrações, mofo e fissuras decorrentes de falhas construtivas. O Tribunal afastou a alegação de ausência de nexos causal. Alterar essa conclusão demandaria incursão em provas, inviável em recurso especial (Súmula n. 7/STJ).

Confira-se o precedente:

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.**

[...]

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 – sem destaque no original)

(6) Inexistência de dano moral

A regra é que o mero inadimplemento contratual não gera dano moral (dano *in re ipsa*), contudo, é possível que vícios construtivos, de acordo com as particularidades do caso concreto, possam ensejar abalo moral e, portanto, dano indenizável dessa natureza. No caso em análise, a Corte local reconheceu que os vícios comprometeram a habitabilidade do imóvel, configurando dano moral.. A revisão dessa premissa probatória encontra óbice na Súmula 7/STJ.

A propósito:

*CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL . PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. VÍCIOS CONSTRUTIVOS.VIOLAÇÃO DOS ARTS . 489 e 1.022 do CPC. NÃO OCORRÊNCIA. PRESCRIÇÃO . PRAZO DECENAL. SÚMULA N. 83 DO STJ. **OCORRÊNCIA DE SITUAÇÃO EXCEPCIONAL QUE DEMONSTROU A EXISTÊNCIA DO DANO MORAL VINDICADO . REEXAME DE PROVAS. SÚMULA N. 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA . AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO. [...] 4. No caso, a fixação da indenização por danos morais decorreu de situação excepcional que configurou ofensa ao direito da personalidade do promitente-comprador, extrapolando a esfera do mero inadimplemento contratual, não podendo a questão ser revista nesta via excepcional, ante a incidência da Súmula n.º 7 do STJ. 5. Agravo interno não provido.***

(AgInt no REsp 2.142.869/MS Relator MOURA RIBEIRO, Julgamento: 23/9/2024, TERCEIRA TURMA, DJe 25/9/2024 – sem destaque no original)

(7) Dissídio jurisprudencial

A incidência da Súmula 7/STJ quanto a alínea a prejudica o conhecimento pela alínea c, pois a divergência pressupõe similitude fática, inexistente na espécie. Nessa linha de raciocínio:

*AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. INTERRUÇÃO DA PRESCRIÇÃO. ALEGADA CULPA DA PARTE AUTORA. INEXISTENTE. ENTENDIMENTO DO TRIBUNAL DE ORIGEM. CITAÇÃO REALIZADA. HIPOSSUFICIÊNCIA. PREENCHIMENTO DOS REQUISITOS. INVERSÃO DO ÔNUS PROBATÓRIO. DIREITO DO CONSUMIDOR. **SÚMULA 7 DO STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. PREJUDICADO. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.***

[...]

8. *Agravo interno a que se nega provimento.*

(AgInt no AREsp n. 2.206.840/MG, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 2/10/2023, DJe de 5/10/2023.)

Nessas condições, **CONHEÇO** do agravo para **NEGAR PROVIMENTO** ao recurso especial.

MAJORO em 5% o valor dos honorários advocatícios anteriormente fixados em favor de LUCAS RODRIGUES DE SOUZA e CAROLINI DOS SANTOS FERREIRA DE SOUZA, limitados a 20%, nos termos do art. 85, §11, do CPC.

É o voto.

Por oportuno, previno que a interposição de recurso contra esta decisão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar condenação às penalidades fixadas no art. 1.026, § 2º, do CPC.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AREsp 2.541.617 / RS
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2023/0441317-1

Número de Origem:
50011804220208210086

Sessão Virtual de 21/10/2025 a 27/10/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : LABORE ENGENHARIA LTDA

AGRAVANTE : COUTO ENGENHARIA LTDA

OUTRO : COUTO ENGENHARIA EIRELI
NOME

ADVOGADOS : JOÃO PEDRO IBANEZ LEAL - RS009546

LIANA MARCANTONIO - RS059852

VINICIUS RODRIGUES DE OLIVEIRA - RS102435

AGRAVADO : LUCAS RODRIGUES DE SOUZA

AGRAVADO : CAROLINI DOS SANTOS FERREIRA DE SOUZA

ADVOGADO : JORGE FERES GOMES UEQUED - RS052474

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

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 21/10/2025 a 27/10/2025, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 27 de outubro de 2025