



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2567418 - SP(2024/0044906-1)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE : CONSTRUTORA TENDA S/A
ADVOGADOS : LUIZ FELIPE LELIS COSTA - MG106752
MAITE CAMPOS DE MAGALHAES GOMES - SP350332
AGRAVADO : AMANDA NASCIMENTO DE OLIVEIRA
ADVOGADOS : FILIPE DO NASCIMENTO - SP358017
ELCIO BERTO DE ARAUJO - SP360968
RODRIGO ROMERO DOMINQUINI - SP390035

EMENTA

DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. VÍCIO CONSTRUTIVO EM IMÓVEL. PRAZO APLICÁVEL À PRETENSÃO CONDENATÓRIA. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo que inadmitiu recurso especial por ausência de demonstração de violação legal, incidência da Súmula n. 7 do STJ e falta de cotejo analítico.
2. No agravo de instrumento, o Tribunal de origem afastou a decadência do art. 26 do CDC, aplicou o prazo prescricional do art. 205 do CC para pretensão condenatória por vícios construtivos, manteve a inversão do ônus da prova com base no art. 6º, VIII, do CDC e determinou o custeio da perícia conforme o art. 95 do CPC.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

3. Há três questões em discussão: (i) saber se incide o prazo decadencial de 90 dias do art. 26, II, do CDC nas pretensões de reexecução de serviços para reparo de vícios construtivos; (ii) verificar se é inaplicável o prazo decenal do art. 205 do CC às pretensões constitutivas de reexecução de serviços, com reconhecimento da decadência; (iii) saber se há divergência jurisprudencial quanto à aplicação dos arts. 26, II, do CDC e 205 do CC, notadamente em relação ao REsp n. 1.721.694/SP.

III. RAZÕES DE DECIDIR

4. A pretensão veiculada é condenatória por inadimplemento contratual, sujeita ao prazo prescricional do art. 205 do CC, não ao prazo decadencial do art. 26 do CDC.

5. A requalificação da causa de pedir e dos pedidos para enquadrá-los sob o regime decadencial demanda revolvimento fático-probatório, o que atrai a incidência da Súmula n. 7 do STJ.

6. O acórdão recorrido está em harmonia com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça quanto ao prazo decenal para pretensões indenizatórias, o que enseja a aplicação da Súmula n. 83 do STJ.

7. A divergência jurisprudencial não foi demonstrada por ausência de cotejo analítico, inviabilizando o conhecimento pela alínea *c* do inciso III do art. 105 da Constituição Federal.

IV. DISPOSITIVO E TESE

8. Agravo em recurso especial desprovido.

Tese de julgamento: “1. Pretensões condenatórias decorrentes de inadimplemento contratual por vícios construtivos sujeitam-se ao prazo prescricional do art. 205 do CC, não ao prazo decadencial do art. 26 do CDC. 2. Incide a Súmula n. 7 do STJ para afastar a requalificação da demanda que exige revolvimento fático-probatório. 3. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ quando a decisão recorrida está alinhada à jurisprudência desta Corte, e não há conhecimento do dissídio por ausência de cotejo analítico”.

Dispositivos relevantes citados: CDC, arts. 26, II, §§ 1º a 3º, e 6º, VIII; CC, art. 205; CPC, art. 95; Constituição Federal, art. 105, III, *a* e *c*.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 7 e 83; STJ, REsp n. 1.591.223/PR, relator Ministro João Otávio de Noronha, Terceira Turma, julgado em 2/6/2016; STJ, REsp n. 1.721.694/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 3/9/2019.

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 03/02/2026 a 09/02/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Antonio Carlos Ferreira votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Licenciado o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Brasília, 10 de fevereiro de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2567418 - SP (2024/0044906-1)

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
AGRAVANTE : CONSTRUTORA TENDA S/A
ADVOGADOS : LUIZ FELIPE LELIS COSTA - MG106752
MAITE CAMPOS DE MAGALHAES GOMES - SP350332
AGRAVADO : AMANDA NASCIMENTO DE OLIVEIRA
ADVOGADOS : FILIPE DO NASCIMENTO - SP358017
ELCIO BERTO DE ARAUJO - SP360968
RODRIGO ROMERO DOMINQUINI - SP390035

EMENTA

DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. VÍCIO CONSTRUTIVO EM IMÓVEL. PRAZO APLICÁVEL À PRETENSÃO CONDENATÓRIA. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo que inadmitiu recurso especial por ausência de demonstração de violação legal, incidência da Súmula n. 7 do STJ e falta de cotejo analítico.
2. No agravo de instrumento, o Tribunal de origem afastou a decadência do art. 26 do CDC, aplicou o prazo prescricional do art. 205 do CC para pretensão condenatória por vícios construtivos, manteve a inversão do ônus da prova com base no art. 6º, VIII, do CDC e determinou o custeio da perícia conforme o art. 95 do CPC.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

3. Há três questões em discussão: (i) saber se incide o prazo decadencial de 90 dias do art. 26, II, do CDC nas pretensões de reexecução de serviços para reparo de vícios construtivos; (ii) verificar se é inaplicável o prazo decenal do art. 205 do CC às pretensões constitutivas de reexecução de serviços, com reconhecimento da decadência; (iii) saber se há divergência jurisprudencial quanto à aplicação dos arts. 26, II, do CDC e 205 do CC, notadamente em relação ao REsp n. 1.721.694/SP.

III. RAZÕES DE DECIDIR

4. A pretensão veiculada é condenatória por inadimplemento contratual, sujeita ao prazo prescricional do art. 205 do CC, não ao prazo decadencial do art. 26 do CDC.

5. A requalificação da causa de pedir e dos pedidos para enquadrá-los sob o regime decadencial demanda revolvimento fático-probatório, o que atrai a incidência da Súmula n. 7 do STJ.

6. O acórdão recorrido está em harmonia com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça quanto ao prazo decenal para pretensões indenizatórias, o que enseja a aplicação da Súmula n. 83 do STJ.

7. A divergência jurisprudencial não foi demonstrada por ausência de cotejo analítico, inviabilizando o conhecimento pela alínea c do inciso III do art. 105 da Constituição Federal.

IV. DISPOSITIVO E TESE

8. Agravo em recurso especial desprovido.

Tese de julgamento: “1. Pretensões condenatórias decorrentes de inadimplemento contratual por vícios construtivos sujeitam-se ao prazo prescricional do art. 205 do CC, não ao prazo decadencial do art. 26 do CDC. 2. Incide a Súmula n. 7 do STJ para afastar a requalificação da demanda que exige revolvimento fático-probatório. 3. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ quando a decisão recorrida está alinhada à jurisprudência desta Corte, e não há conhecimento do dissídio por ausência de cotejo analítico”.

Dispositivos relevantes citados: CDC, arts. 26, II, §§ 1º a 3º, e 6º, VIII; CC, art. 205; CPC, art. 95; Constituição Federal, art. 105, III, *a e c*.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 7 e 83; STJ, REsp n. 1.591.223/PR, relator Ministro João Otávio de Noronha, Terceira Turma, julgado em 2/6/2016; STJ, REsp n. 1.721.694/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 3/9/2019.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por CONSTRUTORA TENDA S.A. contra a decisão que inadmitiu o recurso especial com fundamento na ausência de demonstração de violação dos arts. 26, II, do CDC e 205 do CC; na incidência da Súmula n. 7 do STJ; na falta de realização do cotejo analítico e de comprovação da divergência jurisprudencial.

Alega a agravante que os pressupostos de admissibilidade do recurso especial foram atendidos.

O recurso especial foi interposto com fundamento no art. 105, III, *a* e *c*, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo em agravo de instrumento nos autos de ação de obrigação de fazer c/c indenização por danos morais.

O julgado foi assim ementado (fl. 54):

AGRAVO DE INSTRUMENTO. OBRIGAÇÃO DE FAZER C.C. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. VÍCIO CONSTRUTIVO. DECADÊNCIA. NÃO CARACTERIZAÇÃO. PEDIDO CONDENATÓRIO. PRESCRIÇÃO. NÃO OCORRÊNCIA. ART. 206, §3º, INC. V, CC. INAPLICABILIDADE. ART. 205 DO CC. INCIDÊNCIA. PRECEDENTES DO STJ. INVERSÃO DO ÔNUS DA PROVA. ADMISSIBILIDADE. CONSUMIDORA HIPOSSUFICIENTE. ART. 6º, VIII, CDC. CUSTEIO DE PERÍCIA. PAGAMENTO DOS HONORÁRIOS DO PERITO CABE A QUEM PEDIU A PROVA: AUTORA BENEFICIÁRIA DA GRATUIDADE DE JUSTIÇA. ART. 95, §3º, INCISOS “I” OU “II”, DO CPC. PRECEDENTE. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO, PARA QUE SEJA ADOTADA UMA DAS ALTERNATIVAS PREVISTAS NA LEI PROCESSUAL. 1. A pretensão de cunho condenatório fundada em inadimplemento contratual não se sujeita a prazo decadencial. 2. A pretensão, em face do construtor, para obter reparação e/ou indenização por defeitos na obra está submetida, na vigência do Código Civil de 2002, ao prazo prescricional de 10 anos. Entendimento do Superior Tribunal de Justiça. 3. A inversão do ônus da prova prevista no art. 6º, inc. VIII, do Código de Defesa do Consumidor deve ser admitida se as alegações do consumidor forem verossímeis ou ele for hipossuficiente. 4. A inversão do ônus probatório não implica, por si só, na inversão do custeio da prova pericial, que deve seguir o previsto no art. 95 do Código de Processo Civil.

Os embargos de declaração opostos foram decididos nestes termos (fl. 107):

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OMISSÃO E CONTRADIÇÃO. INEXISTENTES. PRETENSÃO DE REDISCUSSÃO DA CAUSA. INADMISSIBILIDADE. PREQUESTIONAMENTO. EMBARGOS REJEITADOS.

No recurso especial, a parte aponta, além de divergência jurisprudencial, violação dos seguintes artigos:

a) 26, II, do CDC, porque a demanda veicula pedido de obrigação de fazer para reparos de vícios no imóvel e, por isso, incide o prazo decadencial de 90 dias, contado da entrega do bem ou da evidência do vício oculto, nos termos dos §§ 1º, 2º e 3º, visto que a autora pleiteou reexecução de serviço e não indenização;

b) 205 do CC, porquanto o prazo decenal não se aplica à pretensão constitutiva de reexecução de serviços, pois é próprio das ações condenatórias indenizatórias, conforme a orientação do STJ e a Súmula n. 194 do STJ, devendo ser reconhecida a decadência.

Sustenta que o Tribunal de origem divergiu do entendimento firmado no REsp n. 1.721.694/SP ao aplicar o prazo prescricional decenal do art. 205 do CC para pedido de obrigação de fazer, enquanto o acórdão paradigma da Terceira Turma fixou a incidência do prazo decadencial de 90 dias do art. 26, II, do CDC para pretensões de reexecução de serviços em casos de vícios do imóvel.

Requer o provimento do recurso para que se reforme o acórdão recorrido e se reconheça a decadência do direito da recorrida com base no art. 26, II, do CDC.

Nas contrarrazões, a parte recorrida aduz que o recurso é inadmissível por não ter havido prequestionamento, por não ter sido realizado o cotejo analítico e por não ter sido demonstrada a divergência jurisprudencial. Sustenta a incidência das Súmulas n. 211 do STJ, 320, 182 e 7 do STJ e 283 do STF, e 284 do STF. Pede o não recebimento do recurso com aplicação de multa por litigância de má-fé.

É o relatório.

VOTO

I - Contextualização

O caso trata de agravo contra decisão que, em ação de obrigação de fazer, rejeitou a prejudicial de mérito de decadência e inverteu o ônus da prova por se tratar de relação de consumo. A agravante sustentou a aplicação do prazo decadencial de 90 dias do art. 26 do CDC, alegou que a inversão do ônus probatório foi genérica e afirmou que a parte autora deveria arcar com o custeio da prova pericial que requereu. Foi atribuído efeito suspensivo ao agravo e a agravada não apresentou contrarrazões.

O Tribunal afastou a decadência do art. 26 do CDC por se tratar de pretensão condenatória fundada em inadimplemento contratual e aplicou o prazo prescricional decenal do art. 205 do Código Civil com suporte em precedente do STJ (AgInt no AREsp n. 1.020.418/SP); manteve a inversão do ônus da prova com base no art. 6º, VIII, do CDC, diante da hipossuficiência da consumidora; e concluiu que o custeio da perícia cabe à autora, que a requereu. Observando o *caput* e o § 3º do art. 95 do CPC em razão da gratuidade de justiça, determinou a adoção das alternativas previstas nos incisos I e II do § 3º.

II - Arts. 26, II, do CDC e 205 do CC

A recorrente sustenta violação do art. 26, II, do Código de Defesa do Consumidor, que estabelece o prazo decadencial de 90 dias, contado da entrega do bem ou da evidência do vício oculto, nos termos dos §§ 1º, 2º e 3º do referido dispositivo.

Ocorre que o acórdão recorrido afastou expressamente a aplicação do art. 26 do CDC ao fundamento de que a pretensão autoral não busca abatimento de

preço, substituição do bem ou devolução da quantia paga, mas sim cominação de obrigação de fazer reparos de vícios construtivos, além de compensação por danos extrapatrimoniais.

O Tribunal consignou que, "pelo que se depreende dos autos, a agravada busca sentença condenatória em decorrência de defeito em obra, razão pela qual sua pretensão está sujeita a prazo prescricional decenal previsto no art. 205 do Código Civil" (fl. 55).

A alegação da determinação da obrigação da construtora em promover reparos não está sujeita ao CDC, como afirmou a recorrente, mas ao prazo prescricional decenal por se tratar de cominação de obrigação de fazer reparos de vícios construtivos, além de compensação por danos extrapatrimoniais.

Quanto à alegação de interpretação equivocada da Súmula n. 194 do STJ, registre-se que o enunciado foi editado na vigência do Código Civil de 1916, cujo prazo prescricional geral era de 20 anos, mas, com o Código Civil de 2002, a referida súmula foi revisitada, ocasião em que o STJ a que harmonizou com a jurisprudência para disciplinar que o prazo é de 10 anos (REsp n. 1.721.694/SP).

A modificação do entendimento firmado na origem encontra óbice na Súmula n. 7 do STJ. Além disso, a decisão está em harmonia com a jurisprudência desta Corte, o que atrai a incidência da Súmula n. 83.

Confiram-se precedentes:

RECURSO ESPECIAL. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 458 E 535 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS E DANO MORAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. PRAZO PRESCRICIONAL. ART. 205 DO CC. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADA.

1. Afasta-se a ofensa aos arts. 458 e 535 do CPC quando a Corte de origem examina, de modo claro e objetivo, as questões que delimitam a controvérsia.

2. Aplica-se o prazo prescricional decenal previsto no art. 205 do CC nas pretensões indenizatórias decorrentes de inadimplemento contratual.

3. Não se conhece de recurso especial fundado em dissídio jurisprudencial quando não realizado o cotejo analítico entre os arestos confrontados.

4. Recurso especial parcialmente conhecido e desprovido. (REsp n. 1.591.223/PR, relator Ministro João Otávio de Noronha, Terceira Turma, julgado em 2/6/2016, DJe de 9/6/2016, destaquei).

DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER CUMULADA COM REPARAÇÃO DE DANOS MORAIS E COMPENSAÇÃO DE DANOS MORAIS. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DEFEITOS APARENTES DA OBRA. PRETENSÃO DE REEXECUÇÃO DO CONTRATO E DE REDIBIÇÃO. PRAZO DECADENCIAL. APLICABILIDADE. PRETENSÃO INDENIZATÓRIA. SUJEIÇÃO À PRESCRIÇÃO. PRAZO DECENAL. ART. 205 DO CÓDIGO CIVIL.

1. Ação de obrigação de fazer cumulada com reparação de danos materiais e compensação de danos morais.

2. Ação ajuizada em 19/07/2011. Recurso especial concluso ao gabinete em 08/01/2018. Julgamento: CPC/2015.

3. O propósito recursal é o afastamento da prejudicial de decadência e prescrição em relação ao pedido de obrigação de fazer e de indenização decorrentes dos vícios de qualidade e quantidade no imóvel adquirido pelo consumidor.

4. É de 90 (noventa) dias o prazo para o consumidor reclamar por vícios aparentes ou de fácil constatação no imóvel por si adquirido, contado a partir da efetiva entrega do bem (art. 26, II e § 1º, do CDC).

5. No referido prazo decadencial, pode o consumidor exigir qualquer das alternativas previstas no art. 20 do CDC, a saber: a reexecução dos serviços, a restituição imediata da quantia paga ou o abatimento proporcional do preço. Cuida-se de verdadeiro direito potestativo do consumidor, cuja tutela se dá mediante as denominadas ações constitutivas, positivas ou negativas.

6. Quando, porém, 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.

7. 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, o qual corresponde ao prazo vintenário de que trata a Súmula 194/STJ, aprovada ainda na vigência do Código Civil de 1916 ("Prescreve em vinte anos a ação para obter, do construtor, indenização por defeitos na obra").**

8. Recurso especial conhecido e parcialmente provido. (REsp n. 1.721.694/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 3/9/2019, DJe de 5/9/2019, destaquei)

III - Divergência jurisprudencial

Uma vez reconhecido o óbice ao conhecimento do recurso especial pela alínea *a* do inciso III do art. 105 da Constituição Federal, não há como examinar a alegada violação pela alínea *c*, uma vez que o não preenchimento dos pressupostos constitucionais de admissibilidade inviabiliza igualmente a análise da divergência jurisprudencial apontada.

IV - Litigância de má-fé

No que se refere ao pedido de aplicação da pena por litigância de má-fé, formulado em contrarrazões ao recurso especial, ressalte-se que a litigância de má-fé, passível de ensejar a aplicação de multa e de indenização, configura-se quando houver insistência injustificável da parte na utilização e reiteração indevida de recursos manifestamente protelatórios, o que não ocorreu na espécie (AgInt no AREsp n. 1.658.454/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma julgado em 31/8/2020 , DJe de 8/9/2020).

V - Conclusão

Ante o exposto, **nego provimento ao agravo.**

Deixo de majorar os honorários sucumbência ante a inexistência de prévia fixação pela instância de origem.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**AREsp 2.567.418 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2024/0044906-1

Número de Origem:

10022347020218260011 100223470202182600113402021 21790724420228260000

Sessão Virtual de 03/02/2026 a 09/02/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : CONSTRUTORA TENDA S/A

ADVOGADOS : LUIZ FELIPE LELIS COSTA - MG106752

MAITE CAMPOS DE MAGALHAES GOMES - SP350332

AGRAVADO : AMANDA NASCIMENTO DE OLIVEIRA

ADVOGADOS : FILIPE DO NASCIMENTO - SP358017

ELCIO BERTO DE ARAUJO - SP360968

RODRIGO ROMERO DOMINQUINI - SP390035

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 03/02/2026 a 09/02/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Antonio Carlos Ferreira 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 fevereiro de 2026