



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2636408 - SP (2024/0135069-5)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE : CONSTRUTORA TENDA S/A
ADVOGADOS : MAITE CAMPOS DE MAGALHAES GOMES - SP350332
LUIZ FELIPE LELIS COSTA - SP393509
AGRAVADO : MARIA APARECIDA RODRIGUES
ADVOGADOS : DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO
YASMIN OLIVEIRA MERCADANTE PESTANA - DEFENSORA
PÚBLICA - SP324239
INTERES. : CONDOMINIO RESIDENCIAL CLUBE VIVALDI

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. INDENIZAÇÃO. DEFEITO NA OBRA. VÍCIO DE CONSTRUÇÃO. PRESCRIÇÃO. DECENAL. PRAZO DECADENCIAL. INEXISTÊNCIA.

1. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça orienta-se no sentido de que é decenal o prazo prescricional da ação para obter, do construtor, a indenização por defeito na obra, na vigência do Código Civil de 2002.
2. 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.
3. Agravo interno 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 25/03/2025 a 31/03/2025, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Humberto Martins, Moura Ribeiro e Daniela Teixeira votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 01 de abril de 2025.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2636408 - SP (2024/0135069-5)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE : CONSTRUTORA TENDA S/A
ADVOGADOS : MAITE CAMPOS DE MAGALHAES GOMES - SP350332
LUIZ FELIPE LELIS COSTA - SP393509
AGRAVADO : MARIA APARECIDA RODRIGUES
ADVOGADOS : DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO
YASMIN OLIVEIRA MERCADANTE PESTANA - DEFENSORA
PÚBLICA - SP324239
INTERES. : CONDOMINIO RESIDENCIAL CLUBE VIVALDI

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. INDENIZAÇÃO. DEFEITO NA OBRA. VÍCIO DE CONSTRUÇÃO. PRESCRIÇÃO. DECENAL. PRAZO DECADENCIAL. INEXISTÊNCIA.

1. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça orienta-se no sentido de que é decenal o prazo prescricional da ação para obter, do construtor, a indenização por defeito na obra, na vigência do Código Civil de 2002.
2. 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.
3. Agravo interno não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por CONSTRUTORA TENDA S.A. contra a decisão desta relatoria (e-STJ fls. 578/580) que conheceu do agravo para conhecer do recurso especial e negar-lhe provimento.

Em suas razões (e-STJ fls. 585/589), a agravante reitera as alegações do recurso especial. Sustenta, além de divergência jurisprudencial, violação do art. 26, II, do Código de Defesa do Consumidor. Aduz que, para o pedido de obrigação de fazer reparos, incide o prazo decadencial de 90 dias do mencionado artigo.

Argumenta somente se a pretensão for indenizatória, e não de obrigação de fazer, é que se sujeitaria ao prazo prescricional de 10 anos previstos no art. 205 do Código Civil.

Sustenta que os vícios ocultos podem ser conhecidos após 5 anos da entrega do imóvel e não precisam ser afetos à solidez e segurança da edificação, podendo o consumidor reclamá-los em juízo, desde que o faça dentro do prazo decadencial de 90 dias, a partir da data da sua ciência.

Impugnação às fls. e-STJ 595/600.

É o relatório.

VOTO

Não procede a irresignação.

Conforme assentado na decisão monocrática ora combatida, o TJSP afastou a decadência nos seguintes termos:

"Não há que se falar em decadência do direito no presente caso, mas em prescrição da pretensão cominatória veiculada na inicial, uma vez que decorrente de descumprimento contratual. Assim, nos termos da orientação do E. Superior Tribunal de Justiça incide no caso o prazo prescricional decenal previsto no art. 205 do Código Civil, que deve ser contado do conhecimento dos vícios, que eram antes ocultos. Manifestados os defeitos em meados de 2020 e ajuizada a presente ação 2022, evidentemente não há que se cogitar do escoamento do prazo prescricional decenal previsto no artigo 205 do Código Civil." (e-STJ fl. 456).

Tal entendimento está alinhado à jurisprudência deste Superior Tribunal de Justiça, conforme se vê:

"AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO INDENIZATÓRIA. VÍCIO OCULTO. DECADÊNCIA INAPLICABILIDADE. PRESCRIÇÃO DECENAL A PARTIR DO CONHECIMENTO DO VÍCIO. ENTEDIMENTO DO ACÓRDÃO EM HARMONIA COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. AGRAVO CONHECIDO PARA NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

1. 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 (AgInt no REsp n. 1.918.636/DF, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 20/9/2021, DJe de 22/9/2021).

2. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça orienta-se no sentido de que é decenal o prazo prescricional da ação para obter, do construtor, a indenização por defeito na obra, na vigência do Código Civil de 2002 (AgInt no AREsp n. 1.909.182/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 13/6/2022, DJe de 17/6/2022). Agravo improvido."

(AgInt no AREsp n. 1.997.908/RO, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 21/8/2023, DJe de 24/8/2023).

"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 Andrigli, Terceira Turma, julgado em 12/6/2023, DJe de 14/6/2023).

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

Ê o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AgInt no AREsp 2.636.408 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2024/0135069-5

Número de Origem:

10359090220228260007 21791059720238260000

Sessão Virtual de 25/03/2025 a 31/03/2025

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : CONSTRUTORA TENDA S/A

ADVOGADOS : MAITE CAMPOS DE MAGALHAES GOMES - SP350332

LUIZ FELIPE LELIS COSTA - SP393509

AGRAVADO : MARIA APARECIDA RODRIGUES

ADVOGADOS : DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO

YASMIN OLIVEIRA MERCADANTE PESTANA - DEFENSORA
PÚBLICA - SP324239

INTERES. : CONDOMINIO RESIDENCIAL CLUBE VIVALDI

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : CONSTRUTORA TENDA S/A

ADVOGADOS : MAITE CAMPOS DE MAGALHAES GOMES - SP350332

LUIZ FELIPE LELIS COSTA - SP393509

AGRAVADO : MARIA APARECIDA RODRIGUES

ADVOGADOS : DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO

YASMIN OLIVEIRA MERCADANTE PESTANA - DEFENSORA

PÚBLICA - SP324239

INTERES. : CONDOMINIO RESIDENCIAL CLUBE VIVALDI

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 25/03/2025 a 31/03/2025, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 31 de março de 2025