



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2667175 - RJ (2024/0214309-0)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : CONDOMINIO DO EDIFICIO MURANO
ADVOGADOS : ELIMARIA MORAES COIMBRA - RJ159573
RAFAEL MARQUES DE OLIVEIRA LIMA - RJ196513
AGRAVADO : ODEBRECHT SOLUCOES DE ENGENHARIA S/A
OUTRO NOME : ODEBRECHT REALIZAÇÕES IMOBILIÁRIAS E
PARTICIPAÇÕES S/A
AGRAVADO : MURANO EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA
ADVOGADOS : ALEXANDRE JUNQUEIRA GOMIDE - SP256505
BRUNO MARTINS GUERRA - SP285562
MANUELLA TAVARES BARBOSA BRANCO - BA063522
BRUNO DRAGONE FERNANDES - SP367935
CAMILLA AMORIM SANTOS - BA065283
MATHEUS COLACINO - SP422612
MATHEUS PREIMA COELHO - PR102530

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E DIREITO DO CONSUMIDOR. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER COM PEDIDO DE INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. DISTINÇÃO ENTRE PRAZO DECADENCIAL DO ART. 26 DO CDC E PRESCRICIONAL DO ART. 205 DO CC. ACÓRDÃO RECORRIDO QUE DELIMITOU O PEDIDO INDENIZATÓRIO COMO SUBSIDIÁRIO. RECONHECIMENTO DA DECADÊNCIA. IMPOSSIBILIDADE DE REVISÃO EM RESP. SÚMULAS 5, 7 E 83 DO STJ. INEXISTÊNCIA DE DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E NÃO PROVIDO.

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial fundado no art. 105, III, alíneas a e c, da Constituição Federal, em ação de obrigação de fazer cumulada com pedido de indenização por perdas e danos decorrentes de vícios construtivos em áreas comuns de empreendimento imobiliário.

2. A jurisprudência do STJ é pacífica no sentido de que a pretensão de exigir a correção de vícios de construção está sujeita ao prazo

decadencial do art. 26 do CDC, enquanto a pretensão indenizatória autônoma se submete ao prazo prescricional decenal do art. 205 do CC.

3. No caso concreto, o Tribunal de origem assentou que o pedido principal do condomínio consistia na obrigação de fazer, tratando a indenização por perdas e danos apenas como eventual conversão da obrigação, não havendo pretensão indenizatória autônoma.

4. Alterar tal moldura fática demandaria reexame da causa de pedir e da extensão dos pedidos formulados na inicial, o que encontra óbice nas Súmulas 5 e 7 do STJ.

5. Inexiste afronta ao Informativo 620 do STJ, pois este se aplica às hipóteses de pretensão indenizatória autônoma, situação diversa da reconhecida no acórdão recorrido.

6. Agravo conhecido. Recurso especial conhecido e 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 07/10/2025 a 13/10/2025, por unanimidade, conhecer do recurso mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 15 de outubro de 2025.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2667175 - RJ (2024/0214309-0)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : CONDOMINIO DO EDIFICIO MURANO
ADVOGADOS : ELIMARIA MORAES COIMBRA - RJ159573
RAFAEL MARQUES DE OLIVEIRA LIMA - RJ196513
AGRAVADO : ODEBRECHT SOLUCOES DE ENGENHARIA S/A
OUTRO NOME : ODEBRECHT REALIZAÇÕES IMOBILIÁRIAS E
PARTICIPAÇÕES S/A
AGRAVADO : MURANO EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA
ADVOGADOS : ALEXANDRE JUNQUEIRA GOMIDE - SP256505
BRUNO MARTINS GUERRA - SP285562
MANUELLA TAVARES BARBOSA BRANCO - BA063522
BRUNO DRAGONE FERNANDES - SP367935
CAMILLA AMORIM SANTOS - BA065283
MATHEUS COLACINO - SP422612
MATHEUS PREIMA COELHO - PR102530

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E DIREITO DO CONSUMIDOR. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER COM PEDIDO DE INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. DISTINÇÃO ENTRE PRAZO DECADENCIAL DO ART. 26 DO CDC E PRESCRICIONAL DO ART. 205 DO CC. ACÓRDÃO RECORRIDO QUE DELIMITOU O PEDIDO INDENIZATÓRIO COMO SUBSIDIÁRIO. RECONHECIMENTO DA DECADÊNCIA. IMPOSSIBILIDADE DE REVISÃO EM RESP. SÚMULAS 5, 7 E 83 DO STJ. INEXISTÊNCIA DE DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E NÃO PROVIDO.

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial fundado no art. 105, III, alíneas a e c, da Constituição Federal, em ação de obrigação de fazer cumulada com pedido de indenização por perdas e danos decorrentes de vícios construtivos em áreas comuns de empreendimento imobiliário.

2. A jurisprudência do STJ é pacífica no sentido de que a pretensão de exigir a correção de vícios de construção está sujeita ao prazo

decadencial do art. 26 do CDC, enquanto a pretensão indenizatória autônoma se submete ao prazo prescricional decenal do art. 205 do CC.

3. No caso concreto, o Tribunal de origem assentou que o pedido principal do condomínio consistia na obrigação de fazer, tratando a indenização por perdas e danos apenas como eventual conversão da obrigação, não havendo pretensão indenizatória autônoma.

4. Alterar tal moldura fática demandaria reexame da causa de pedir e da extensão dos pedidos formulados na inicial, o que encontra óbice nas Súmulas 5 e 7 do STJ.

5. Inexiste afronta ao Informativo 620 do STJ, pois este se aplica às hipóteses de pretensão indenizatória autônoma, situação diversa da reconhecida no acórdão recorrido.

6. Agravo conhecido. Recurso especial conhecido e não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO MURANO (CONDOMÍNIO) contra decisão que inadmitiu seu apelo nobre manejado, por sua vez, com fundamento no art. 105, III, alíneas *a* e *c*, da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, assim ementado:

DIREITO DO CONSUMIDOR. RESPONSABILIDADE POR VÍCIOS CONSTRUTIVOS. ARTIGO 20, I, CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. PRETENSÃO CONDENATÓRIA EM OBRIGAÇÃO DE FAZER. SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA DO PEDIDO. APELAÇÃO CÍVEL INTERPOSTA PELA PARTE RÉ, ARGUINDO PRELIMINAR DE ILEGITIMIDADE PASSIVA DA 1ª RÉ, REJUDICIAL DE DECADÊNCIA E, NO MÉRITO, PUGNANDO PELA IMPROCEDÊNCIA INTEGRAL DOS PEDIDOS. 1) Preliminar de ilegitimidade passiva da 1ª Ré (OR Empreendimentos Imobiliários e Participações Ltda). Rejeição. Parte que figurou no material publicitário, no Manual do Síndico, bem assim dos Relatórios de Vistoria do condomínio edilício, tudo a evidenciar sua pertinência subjetiva. 2) Hipótese de RESPONSABILIDADE CIVIL POR VÍCIO, subsumida ao campo de incidência principiológico normativo do Código de Proteção e Defesa do Consumidor, vez que presentes os elementos da relação jurídica de consumo. 3) O Código de Proteção e Defesa do Consumidor, no que respeita à segurança e à adequação de produtos e serviços, de modo inequívoco, adota a teoria de qualidade, sendo certo que o conceito de vício na legislação consumerista, é bem mais amplo do que o constante no Código Civil, na tradicional disciplina dos vícios redibitórios. 4) A noção de vício, no sistema de proteção e defesa do consumidor, é objetiva. Os produtos

e serviços oferecidos no mercado de consumo devem atender a um grau de qualidade e funcionalidade que não serão avaliados unicamente pelas cláusulas contratuais, mas, de modo objetivo, tendo em vista as indicações constantes da oferta ou mensagem publicitária, a adequação para os fins que razoavelmente se esperam dos serviços, normas regulamentares de prestabilidade. 5) A obrigação dos incorporadores e dos construtores é de fazer; logo, são considerados pela legislação consumerista como fornecedores de serviço. 6) Constatado o vício do serviço, são direitos potestativos do consumidor, nos termos do art. 20 e §1º, do CDC: I - a reexecução dos serviços, sem custo adicional e quando cabível; II - a restituição imediata da quantia paga, monetariamente atualizada, sem prejuízo de eventuais perdas e danos; III - o abatimento proporcional do preço. 7) Responsabilidade solidária entre os fornecedores pelos vícios dos produtos/serviços: tanto o incorporador, quanto o construtor, bem assim qualquer outro integrante do ciclo de produção do bem imóvel estão, igualmente, obrigados a efetuar os reparos no produto, proceder à reexecução dos serviços inadequados ou proceder à devolução da quantia paga pelo consumidor, nos termos do art. 7º, parágrafo único, e 25, §1º, do CDC, motivos pelos quais se rejeita a alegação de ilegitimidade passiva da incorporadora, nada obstante realizar a aquisição do terreno mediante “permuta no local”. 8) Controvérsia recursal restrita à averiguação da consumação da decadência. 9) Dispõe o art. 26, do Código de Defesa do Consumidor, que o prazo para reclamar do vício aparente é de noventa dias para os produtos duráveis. A contagem desse prazo tem início com a entrega efetiva do bem. Tratando-se de vício oculto, o prazo é o mesmo. No entanto, o termo inicial é o momento em que ficar constatado o vício (art. 26, §3º). 10) Tal prazo é DECADENCIAL, diante da natureza (potestativa) do direito do consumidor às opções descritas no art. 20 e §1º, acima reproduzidas. 11) Não há que se confundir tais prazos com o de GARANTIA DE SEGURANÇA E SOLIDEZ da construção (05 anos - art. 618, CC), dentro do qual é possível o exercício dos direitos potestativos antes referidos. 12) Extremamente importante para a solução do presente conflito, portanto, é a compreensão exata da principal característica dos direitos potestativos e que consiste no estado de sujeição criado pelo exercício do direito em face de outras pessoas, independentemente da vontade, ou até mesmo contra a vontade destas - exatamente como ocorre na hipótese do art. 20, I, CDC. 13) A parte autora ajuizou ação cujo pedido principal é a condenação das Rés em obrigação de fazer - não em decorrência da violação de algum direito subjetivo, mas, sim, no exercício do direito potestativo previsto na sistemática da legislação consumerista para a hipótese de responsabilidade civil por vícios, na forma do artigo 20, I, do Código de Defesa do Consumidor. Logo, sujeita a PRAZO DECADENCIAL. A pretensão indenizatória vem como alternativa e por eventual conversão da obrigação de fazer em perdas e danos. 14) Todo o movimento do Condomínio Autor, desde a entrega da incorporação em berlinda, foi no sentido de obter da parte Ré A CORREÇÃO DE VÍCIOS DE ADEQUAÇÃO constatados nas áreas comuns. Todos os vícios ora analisados seriam APARENTES E DE FÁCIL CONSTATAÇÃO. Logo, o PRAZO DECADENCIAL para exigir

do fornecedor o saneamento dos referidos vícios começou a fluir na data da entrega do empreendimento, em 30 de agosto de 2013. 15) Há que se entender que tanto os prazos de garantia, quanto as responsabilidades são limitados e finitos e, para a boa e longa utilização, tanto das áreas privativas, quanto das áreas comuns do imóvel em questão, faz-se necessária a realização de vistorias e de manutenções periódicas que, por lei, estão sob a responsabilidade dos condomínios. 16) Reforma parcial que se impõe à r. sentença, a fim de se pronunciar a decadência em relação aos itens 4, 5 (tampas dos reservatórios), 16, 17, 25, 26, 29, 31, 43, 49 e 50 descritos na inicial, (fls. 10/13), bem assim para julgar improcedente o pedido em relação ao item 36 (portão de alumínio), mantendo-a no sobejante, portanto, em relação aos itens 1, 2,3, 5 (mastro para raios), 9, 10, 11, 13, 20 (quanto às pendências apontadas no anexo II, do laudo pericial - fls. 2.565/2.599) e 44. 17) Recurso conhecido e parcialmente provido. (e-STJ, fls. 3.296-3.336).

Os embargos de declaração de CONDOMÍNIO MURANO foram rejeitados (fls. 3.385-3.392).

Nas razões do agravo, o CONDOMÍNIO apontou (1) que a decisão de inadmissibilidade incorreu em erro ao afirmar que o recurso especial demandaria reexame de provas, pois a controvérsia é exclusivamente de direito, relacionada à aplicação do prazo prescricional decenal do art. 205 do Código Civil; (2) que o acórdão recorrido ignorou o entendimento consolidado no Informativo 620 do STJ, que afasta a aplicação do prazo decadencial do art. 26 do CDC para pretensões indenizatórias; (3) que a decisão de inadmissibilidade não considerou adequadamente o dissídio jurisprudencial apontado, uma vez que o caso concreto é similar ao paradigma citado; (4) que houve violação co art. 205 do Código Civil e co art. 26 do CDC, pois o acórdão recorrido aplicou indevidamente o prazo decadencial em vez do prazo prescricional. (e-STJ, fls. 3488-3501).

Houve apresentação de contraminuta por ODEBRECHT REALIZAÇÕES IMOBILIÁRIAS E PARTICIPAÇÕES S.A. e MURANO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. (ODEBRECHT e MURANO), defendendo que o agravo não merece prosperar, pois a decisão de inadmissibilidade foi acertada ao aplicar os óbices das Súmulas 5 e 7 do STJ, além de não haver similitude fática entre o caso concreto e os paradigmas citados pelo agravante (fls. 3.509-3.523).

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.

Nas razões de seu apelo nobre interposto com fundamento nas alíneas *a* e *c* do inciso III do art. 105 da Constituição Federal, o CONDOMÍNIO apontou **(1)** que o acórdão recorrido aplicou indevidamente o prazo decadencial do art. 26 do Código de Defesa do Consumidor (CDC), ignorando que o pedido de indenização por perdas e danos está sujeito ao prazo prescricional decenal previsto no art. 205 do Código Civil, conforme entendimento consolidado no Superior Tribunal de Justiça; **(2)** que o acórdão desconsiderou o Informativo 620 do STJ, que estabelece a inaplicabilidade do prazo decadencial do art. 26 do CDC às pretensões indenizatórias, sujeitando-as ao prazo prescricional; **(3)** que houve afronta a jurisprudência do STJ, especialmente ao decidido no REsp 1.695.986/SP, que reconhece a aplicação do prazo prescricional decenal em casos de pretensões indenizatórias decorrentes de vícios construtivos; **(4)** que o Tribunal de origem não analisou adequadamente o pedido de indenização por perdas e danos, tratando-o como alternativo e não cumulativo, o que resultou em omissão e contradição no julgamento; **(5)** que a decisão recorrida violou os arts. 205 do Código Civil e 26 do CDC, ao não observar a distinção entre os prazos aplicáveis às pretensões de obrigação de fazer e às pretensões indenizatórias. (e-STJ, fls. 3397-3406).

Houve apresentação de contrarrazões por ODEBRECHT e MURANO (e-STJ, fls. 3.427-3.436).

De acordo com a moldura fática dos autos, o caso cuida de ação de obrigação de fazer cumulada com pedido de indenização por perdas e danos, ajuizada pelo CONDOMÍNIO contra ODEBRECHT e MURANO, em razão de vícios construtivos constatados nas áreas comuns do empreendimento.

O Juízo da 1ª Vara Cível da Comarca de Niterói julgou parcialmente procedentes os pedidos, para condenar as fornecedoras do serviço (ODEBRECHT e MURANO) ao pagamento de indenização por danos materiais relativos as obras descritas na inicial e no laudo pericial, bem como as emergenciais realizadas, com valores a serem apurados em liquidação de sentença. Houve também condenação das fornecedoras ao pagamento de custas e honorários fixados em 10% sobre o valor da condenação (e-STJ, fls. 2928-2942).

O *decisum* foi integrado por embargos de declaração opostos pelo CONDOMÍNIO, ocasião em que a magistrada apenas conferiu maior clareza ao dispositivo, sem alteração do conteúdo condenatório (e-STJ, fl. 2945).

Inconformadas, ODEBRECHT e MURANO interpuseram apelação, na qual arguiram prejudicial de decadência. No mérito, pleitearam a improcedência dos pedidos.

A Décima Nona Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro deu parcial provimento ao recurso para reconhecer a decadência em relação a alguns itens e julgar improcedente o pedido relativo ao portão de alumínio. O acórdão consignou que a demanda principal se tratava de obrigação de fazer, decorrente do

direito potestativo previsto no art. 20, I, do Código de Defesa do Consumidor, sujeita, portanto, ao prazo decadencial do art. 26 do mesmo diploma. Considerou a pretensão indenizatória como meramente alternativa, de eventual conversão do pedido principal (e-STJ, fls. 3.296-3.342).

Na ocasião, ficaram vencidos o Desembargador Relator originário Luiz Fernando de Andrade Pinto, que rejeitava a prejudicial de decadência por entender aplicável o prazo prescricional decenal do art. 205 do Código Civil à pretensão indenizatória, e a Desembargadora Marianna Fux, que acompanhava em parte o voto vencido, apenas para excluir o item referente ao portão de alumínio (e-STJ, fls. 3343-3345).

Contra esse acórdão o CONDOMÍNIO interpôs embargos de declaração, sustentando omissão, contradição e obscuridade quanto ao pedido indenizatório. Todavia, o órgão julgador rejeitou os aclaratórios, afirmando que a decisão já havia tratado do tema ao consignar que o pedido indenizatório seria eventual, decorrente de conversão da obrigação de fazer em perdas e danos, e que não se tratava de ação indenizatória própria. Entendeu inexistirem os vícios apontados, repelindo o uso dos embargos para rediscutir matéria já decidida (e-STJ, fls. 3.385-3.392).

Irresignado, o CONDOMÍNIO interpôs recurso especial com fundamento no art. 105, III, alíneas *a* e *c*, da Constituição Federal, alegando violação do art. 205 do Código Civil, por entender aplicável o prazo prescricional decenal à pretensão indenizatória, e divergência jurisprudencial, citando o Informativo 620 do STJ e precedentes da Corte (e-STJ, fls. 3.397-3.406).

Foram apresentadas contrarrazões, nas quais ODEBRECHT e MURANO sustentaram a incidência das Súmulas 5 e 7 do STJ, a inexistência de violação dos dispositivos de lei federal e a ausência de cotejo analítico para caracterização de dissídio jurisprudencial (e-STJ, fls. 3.427-3.436).

A Terceira Vice-Presidência do TJRJ inadmitiu o recurso especial, sob o fundamento de que sua análise demandaria reexame do conjunto fático-probatório, vedado pela Súmula 7/STJ, além de inexistir demonstração adequada de divergência jurisprudencial (e-STJ, fls. 3446-3450).

Em face dessa decisão, o CONDOMÍNIO interpôs agravo em recurso especial, insistindo na tese de que a discussão seria unicamente de direito, atinente a correta aplicação do prazo prescricional decenal, consoante orientação consolidada no STJ, especialmente no REsp 1.695.986/SP (Informativo 620) (e-STJ, fls. 3492-3501).

ODEBRECHT e MURANO apresentaram contraminuta ao agravo, reiterando as teses já expostas nas contrarrazões e pugnando pelo não conhecimento ou, subsidiariamente, pelo desprovimento do recurso, com majoração de honorários (e-STJ, fls. 3514-3523).

A Terceira Vice-Presidência do TJRJ, em decisão posterior, manteve a inadmissão do recurso especial e determinou a remessa dos autos ao Superior Tribunal de Justiça (e-STJ, fl. 3525).

O objetivo recursal é decidir se 1) O pedido de indenização por perdas e danos está sujeito ao prazo decadencial do art. 26 do CDC ou ao prazo prescricional decenal do art. 205 do Código Civil; 2) O acórdão recorrido divergiu de precedentes do STJ sobre a matéria, configurando dissídio jurisprudencial; 3) Houve omissão ou contradição no acórdão recorrido quanto à análise do pedido de indenização por perdas e danos.

(1) (2) (3) (5) Aplicação indevida dos arts. 26 do Código de Defesa do Consumidor e 205 do Código Civil, além da descon sideração do Informativo 620 do STJ

O CONDOMÍNIO sustenta que o acórdão recorrido incorreu em equívoco ao aplicar o prazo decadencial previsto no art. 26 do Código de Defesa do Consumidor, ignorando que o pedido de indenização por perdas e danos se submete ao prazo prescricional decenal estabelecido no art. 205 do Código Civil. Argumenta que o entendimento consolidado pelo Superior Tribunal de Justiça distingue as pretensões de obrigação de fazer, sujeitas ao prazo decadencial do CDC, das pretensões indenizatórias, que se regem pelo prazo prescricional geral de dez anos, interpretação esta já firmada em diversos precedentes, como no REsp 1.695.986/SP, bem como no Informativo 620 do STJ.

Defende, ainda, que a decisão recorrida violou os arts. 205 do Código Civil e 26 do CDC ao descon siderar essa diferenciação, aplicando de modo indistinto o prazo decadencial às pretensões indenizatórias. Ressaltou que o prazo do art. 26 do CDC se refere apenas ao exercício do direito potestativo de exigir a reparação direta do vício, enquanto a pretensão de perdas e danos possui natureza condenatória e está sujeita ao regime prescricional, não podendo ser afastada pela mesma limitação temporal.

Contudo, no que se refere a alegada aplicação indevida do prazo decadencial do art. 26 do Código de Defesa do Consumidor e à consequente violação do artigo 205 do Código Civil, não assiste razão ao CONDOMÍNIO. É certo que a jurisprudência desta Corte é clara no sentido de que a pretensão de ser ressarcido pelos prejuízos decorrentes de vícios construtivos sujeita-se ao prazo prescricional decenal do art. 205 do Código Civil, enquanto a pretensão de exigir a correção direta do vício enquadra-se no regime decadencial do art. 26 do Código de Defesa do Consumidor.

Observe-se:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA . AÇÃO INDENIZATÓRIA. DANOS MATERIAIS E MORAIS. VÍCIO CONSTRUTIVO. PRESCRIÇÃO DECENAL . ART. 205 DO CÓDIGO CIVIL. TERMO INICIAL. SÚMULA Nº 568/STJ 1 . No caso, não subsiste a alegada

ofensa ao art. 1.022 do Código de Processo Civil, pois o tribunal de origem enfrentou as questões postas, não havendo no aresto recorrido omissão, contradição, obscuridade ou erro material.² . O Superior Tribunal de Justiça firmou entendimento no sentido de que se aplica o prazo prescricional decenal disposto no art. 205 do Código Civil à pretensão indenizatória decorrente de vício construtivo. Precedentes.³ . O tribunal de origem decidiu em consonância com a jurisprudência desta Corte Superior ao concluir que termo inicial da prescrição é a data do conhecimento das falhas construtivas.⁴ Estando o acórdão recorrido em consonância com o entendimento do Superior Tribunal de Justiça, correta a aplicação da Súmula nº 568/STJ.⁵ . Agravo interno não provido.

(STJ - AgInt no AREsp: 2431587 SP 2023/0255818-9, Relator.: Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Data de Julgamento: 22/04/2024, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 25/04/2024 - sem destaques no original).

CIVIL. CONSUMIDOR. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC . AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. VÍCIO DE CONSTRUÇÃO NO IMÓVEL. PRETENSÃO DE INDENIZAÇÃO PARA OS REPAROS NECESSÁRIOS E DE DANO MORAL. PRAZO DECADENCIAL DO ART . 26 DO CDC (90 DIAS). INAPLICABILIDADE. PRETENSÃO INDENIZATÓRIA. SUJEIÇÃO AO PRAZO PRESCRICIONAL . DO ART. 205 DO CC/02. ACÓRDÃO EM CONSONÂNCIA COM O ENTENDIMENTO FIRMADO NESTA CORTE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA Nº 568 DO STJ . AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO. 1. Aplica-se o NCPC a este recurso ante os termos do Enunciado Administrativo nº 3, aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC. 2 . A pretensão cominatória de obrigar a construtora às providências necessárias ao saneamento do vício construtivo não se confunde com a mera substituição de produto ou reexecução de serviço, de modo que não se sujeita ao prazo decadencial previsto no art. 26 do Código de Defesa do Consumidor. 3. Quando a pretensão do consumidor é de natureza indenizatória (isto é, de ser ressarcido pelo prejuízo decorrente dos vícios do imóvel) a ação é tipicamente condenatória e se sujeita a prazo de prescrição . 4. 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. Precedentes . 5. Agravo interno não provido. (STJ - AgInt no REsp: 1863245 SP 2020/0043674-8, de minha relatoria, Data de Julgamento: 24/08/2020, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 27/08/2020 - sem destaques no original).

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA . AÇÃO INDENIZATÓRIA. DANOS MATERIAIS E MORAIS. VÍCIO CONSTRUTIVO. PRESCRIÇÃO DECENAL . ART. 205 DO CÓDIGO CIVIL. TERMO INICIAL. SÚMULA Nº 568/STJ 1 . No caso, não subsiste a alegada

ofensa ao art. 1.022 do Código de Processo Civil, pois o tribunal de origem enfrentou as questões postas, não havendo no aresto recorrido omissão, contradição, obscuridade ou erro material.² . **O Superior Tribunal de Justiça firmou entendimento no sentido de que se aplica o prazo prescricional decenal disposto no art. 205 do Código Civil à pretensão indenizatória decorrente de vício construtivo.** Precedentes.³ . O tribunal de origem decidiu em consonância com a jurisprudência desta Corte Superior ao concluir que termo inicial da prescrição é a data do conhecimento das falhas construtivas.⁴ Estando o acórdão recorrido em consonância com o entendimento do Superior Tribunal de Justiça, correta a aplicação da Súmula nº 568/STJ.⁵ . Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp: 2.431.587/SP, Relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Julgamento: 22/4/2024, TERCEIRA TURMA, DJe 25/4/2024 – sem destaques no original)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL E DIREITO DO CONSUMIDOR. COMPRA E VENDA DE VEÍCULO USADO. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO . VÍCIO APARENTE OU DE FÁCIL CONSTATAÇÃO. PRAZO DECADENCIAL. ART. 26 DO CDC . ACÓRDÃO ESTADUAL EM CONSONÂNCIA COM JURISPRUDÊNCIA DO STJ. INADIMPLEMENTO CONTRATUAL NÃO ENSEJA, EM REGRA, INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. AGRAVO DESPROVIDO. 1 . ***Quando se tratar de responsabilidade civil por vícios do produto aparentes ou de fácil constatação, o prazo decadencial é de 30 ou 90 dias para a reclamação por parte do consumidor, conforme se trate de produtos ou serviços não duráveis ou duráveis, nos termos do art. 26 do Código de Defesa do Consumidor. [...]*** A alteração do contexto fático delineado pelo acórdão recorrido demandaria o reexame do contexto fático-probatório dos autos, providência vedada em sede de recurso especial, a teor da Súmula 7/STJ . 5. Agravo interno não provido.

(AgInt no REsp: 1.476.632/SP, Relator.: Ministro RAUL ARAÚJO, J. 17/8/2017, QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 8/9/2017 – sem destaques no original)

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR - CDC. SÚMULAS NºS 7/STJ E 282/STF . PRODUTO DEFEITUOSO. FATO DO PRODUTO. PRAZO PRESCRICIONAL. [...] 2. ***O vício do produto é aquele que afeta apenas a sua funcionalidade ou a do serviço, sujeitando-se ao prazo decadencial do art. 26 do Código de Defesa do Consumidor - CDC . Quando esse vício for grave a ponto de repercutir sobre o patrimônio material ou moral do consumidor, a hipótese será de responsabilidade pelo fato do produto, observando-se, assim, o prazo prescricional quinquenal do art. 27 do referido diploma legal. [...]***

(REsp: 1.176.323/SP, Relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Julgamento: 3/3/2015, TERCEIRA TURMA, DJe 16/3/2015 – sem destaques no original)

A controvérsia, todavia, não reside nessa distinção abstrata, que já se encontra consolidada, mas sim na qualificação concreta do pedido formulado pelo CONDOMÍNIO. O Tribunal de origem foi expresso ao assentar que o pedido principal consistia na condenação de ODEBRECHT e MURANO em obrigação de fazer, tratando a indenização apenas como subsidiária, a ser apreciada em caso de eventual conversão daquela obrigação em perdas e danos (e-STJ, fl. 3340). Nessas circunstâncias, concluiu-se que não havia pretensão indenizatória autônoma capaz de atrair o prazo prescricional, mas apenas pretensão de reclamar pelos vícios construtivos, sujeita ao prazo decadencial do art. 26 do CDC

É certo que na petição inicial o CONDOMÍNIO fez constar pedido de indenização por perdas e danos materiais, além da obrigação de fazer. Todavia, a leitura feita pelo acórdão recorrido – de que o pedido indenizatório figurava como acessório e não cumulativo – constitui a moldura fática que vincula esta instância especial. Alterar essa premissa demandaria reexame da causa de pedir e da extensão dos pedidos formulados na inicial, o que atrai os óbices das Súmulas 5 e 7 do STJ.

Veja-se:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE DANOS MORAIS E ESTÉTICOS. CIRURGIA ESTÉTICA. ERRO MÉDICO CONSTATADO . REEXAME DAS CONCLUSÕES ORIGINÁRIAS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. QUANTUM INDENIZATÓRIO . REVISÃO. ÓBICE DA SÚMULA 7/STJ. REVALORAÇÃO DA PROVA. AFASTAMENTO . HONORÁRIOS SUCUMBENCIAIS. REVISÃO. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO . 1. Nos termos da jurisprudência desta Corte Superior, não há como afastar as premissas fáticas e probatórias estabelecidas pelas instâncias ordinárias, soberanas em sua análise, pois, na via estreita do recurso especial, a incursão em tais elementos esbarraria no óbice do enunciado 7 da Súmula do Superior Tribunal de Justiça. 2. A pretensão recursal é de alterar as conclusões sobre os fatos e provas do processo, para alcançar resultado favorável na demanda . Isso nada mais é do que o revolvimento do que já foi soberanamente julgado pelas instâncias ordinárias. O Superior Tribunal de Justiça, pela via extraordinária do recurso especial, não é terceira instância revisora e, portanto, não pode rejulgar a prova, como quer o agravante. As alegações de ofensa à lei federal, no caso, atreladas a essa descabida pretensão, encontram óbice intransponível na Súmula 7/STJ. 3 . Agravo interno improvido.

(AgInt no AREsp: 2.202.903/DF, Relator MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Julgamento: 3/4/2023, TERCEIRA TURMA, DJe 10/4/2023 – sem destaques no original)

Quanto a alegação de que o acórdão recorrido teria desconsiderado o Informativo 620 do STJ, também não assiste razão. O mencionado informativo, a partir do julgamento do REsp 1.695.986/SP, reconheceu a inaplicabilidade do prazo decadencial do art. 26 do CDC às pretensões indenizatórias autônomas, sujeitando-as ao prazo prescricional decenal do art. 205 do Código Civil. No entanto, o Tribunal

fluminense expressamente delimitou que, na hipótese, não havia pedido indenizatório autônomo, mas apenas eventual e subsidiário, de sorte que a orientação firmada pelo STJ não se mostrava aplicável ao caso concreto.

Desse modo, não se verifica a alegada afronta aos arts. 205 do Código Civil e 26 do CDC, nem descon sideração do Informativo 620 do STJ. Ao revés, o acórdão recorrido aplicou corretamente a distinção consolidada nesta Corte Superior, em perfeita sintonia com o entendimento jurisprudencial pacífico.

Em tais condições, não poderia prevalecer a pretensão recursal.

(4) Omissão e contradição

O CONDOMÍNIO afirma que o acórdão recorrido tratou o pedido de indenização por perdas e danos como alternativo e não cumulativo, resultando em omissão e contradição no julgamento. Argumenta que o pedido de indenização foi formulado de forma expressa e cumulativa na petição inicial, e que o acórdão recorrido não enfrentou adequadamente essa questão, limitando-se a aplicar o prazo decadencial do art. 26 do CDC sem considerar a natureza cumulativa do pedido indenizatório.

Não obstante, igualmente não procede a insurgência. O Tribunal de origem enfrentou expressamente a matéria, tendo consignado que o pedido indenizatório não se apresentava de forma autônoma, mas apenas como subsidiário, decorrente da eventual conversão da obrigação de fazer em perdas e danos (e-STJ, fl. 3.340). Ao adotar essa compreensão, a Corte local fixou de maneira clara a moldura fática da controvérsia, inexistindo qualquer omissão ou contradição a ser suprida.

A pretensão recursal, portanto, não busca suprir omissão efetiva, mas sim rediscutir a interpretação dada às postulações da inicial, para ver reconhecida a natureza cumulativa do pedido indenizatório. Tal providência, entretanto, encontra óbice na Súmula 7 do STJ, por demandar reexame do conjunto fático-probatório, bem como na Súmula 5 do STJ, pois implicaria nova interpretação das peças processuais que compõem a causa.

Deve-se ressaltar, ainda, que a negativa de prestação jurisdicional não se caracteriza pelo simples descontentamento da parte com o resultado do julgamento. A prestação jurisdicional é considerada adequada quando o Tribunal aprecia as questões relevantes e suficientes para a solução da lide, ainda que em sentido contrário à pretensão do recorrente, como ocorreu na hipótese.

Assim, não há falar em omissão ou contradição no acórdão recorrido, razão pela qual a alegação não merece prosperar.

Nessas condições, **CONHEÇO** do agravo para **CONHECER** do recurso especial e **NEGAR-LHE PROVIMENTO**.

Inexistindo hipótese de prévia fixação de honorários no presente recurso, deixo de aplicar a regra do art. 85, § 11, do NCPC.

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 nos arts. 1.021, § 4º, ou 1.026, § 2º, ambos do CPC.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AREsp 2.667.175 / RJ

Número Registro: 2024/0214309-0

PROCESSO ELETRÔNICO

Número de Origem:

00000773720198190002 00436015520178190002 202424502623 436015520178190002
773720198190002

Sessão Virtual de 07/10/2025 a 13/10/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. LINDÔRA MARIA ARAÚJO

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : CONDOMINIO DO EDIFICIO MURANO

ADVOGADOS : ELIMARIA MORAES COIMBRA - RJ159573

RAFAEL MARQUES DE OLIVEIRA LIMA - RJ196513

AGRAVADO : ODEBRECHT SOLUCOES DE ENGENHARIA S/A

OUTRO : ODEBRECHT REALIZAÇÕES IMOBILIÁRIAS E PARTICIPAÇÕES S
NOME /A

AGRAVADO : MURANO EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA

ADVOGADOS : ALEXANDRE JUNQUEIRA GOMIDE - SP256505

BRUNO DRAGONE FERNANDES - SP367935

BRUNO MARTINS GUERRA - SP285562

MATHEUS COLACINO - SP422612

MANUELLA TAVARES BARBOSA BRANCO - BA063522

MATHEUS PREIMA COELHO - PR102530

CAMILLA AMORIM SANTOS - BA065283

ASSUNTO : DIREITO DO CONSUMIDOR - RESPONSABILIDADE DO FORNECEDOR -

INDENIZAÇÃO POR DANO MATERIAL

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 07/10/2025 a 13/10/2025, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso mas lhe negou provimento, 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, 13 de outubro de 2025