



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2677654 - RJ
(2024/0232444-0)**

RELATORA : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE : ERBE INCORPORADORA S.A.
AGRAVANTE : ERBE INCORPORADORA 001 S.A.
AGRAVANTE : ERBE INCORPORADORA 018 S.A
ADVOGADOS : THIAGO JOSÉ HORA COSTA DA SILVA - RJ162174
RODRIGO JOSÉ HORA COSTA DA SILVA - RJ162574
AGRAVADO : ALICE INÊS FRANCO ALVAREZ
AGRAVADO : ANDREA GOMES DE SOUZA
AGRAVADO : RONALDO ALVAREZ FILHO
AGRAVADO : MONICA ISABEL TORRES DO MONTE PAIS
AGRAVADO : MANUEL MARQUES PAIS
ADVOGADA : PATRICIA BARREIRA DE MELLO - RJ176935

EMENTA

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO INDENIZATÓRIA POR DANOS MORAIS. VÍCIOS CONSTRUTIVOS EM ÁREAS COMUNS. REEXAME DE FATOS. SÚMULA 7/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO. PRAZO DE GARANTIA E PRAZO PRESCRICIONAL. ARTS. 618 E 205 DO CÓDIGO CIVIL. DANO MORAL NÃO PRESUMIDO EM VÍCIOS CONSTRUTIVOS. CONSECTÁRIOS CONFORME SÚMULA 362/STJ.

1. Mantida a incidência da Súmula 7/STJ quanto ao capítulo do dano moral, diante das premissas fáticas fixadas no acórdão recorrido.
2. Prejudicada a análise do dissídio jurisprudencial pela incidência da Súmula 7/STJ.
3. Prescrição afastada à luz da orientação jurisprudencial quanto ao art. 618 c/c o art. 205 do Código Civil, sendo suficiente, na espécie, o prazo do art. 27 do Código de Defesa do Consumidor.
4. Dano moral em vício construtivo não presumido, exigindo circunstâncias excepcionais demonstradas no acórdão recorrido.
5. Consectários ajustados à Súmula 362/STJ.
6. Agravo interno a que se nega provimento.

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 06/08/2026 a 12/08/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora.

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

Brasília, 12 de agosto de 2026.

Ministra Maria Isabel Gallotti
Ministra



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2677654 - RJ
(2024/0232444-0)**

RELATORA : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE : ERBE INCORPORADORA S.A.
AGRAVANTE : ERBE INCORPORADORA 001 S.A.
AGRAVANTE : ERBE INCORPORADORA 018 S.A
ADVOGADOS : THIAGO JOSÉ HORA COSTA DA SILVA - RJ162174
RODRIGO JOSÉ HORA COSTA DA SILVA - RJ162574
AGRAVADO : ALICE INÊS FRANCO ALVAREZ
AGRAVADO : ANDREA GOMES DE SOUZA
AGRAVADO : RONALDO ALVAREZ FILHO
AGRAVADO : MONICA ISABEL TORRES DO MONTE PAIS
AGRAVADO : MANUEL MARQUES PAIS
ADVOGADO : PATRICIA BARREIRA DE MELLO - RJ176935

EMENTA

AGRAVO INTERNO. AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO INDENIZATÓRIA POR DANOS MORAIS. VÍCIOS CONSTRUTIVOS EM ÁREAS COMUNS. REEXAME DE FATOS. SÚMULA 7/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO. PRAZO DE GARANTIA E PRAZO PRESCRICIONAL. ARTS. 618 E 205 DO CÓDIGO CIVIL. DANO MORAL NÃO PRESUMIDO EM VÍCIOS CONSTRUTIVOS. CONECTÁRIOS CONFORME SÚMULA 362/STJ.

1. Mantida a incidência da Súmula 7/STJ quanto ao capítulo do dano moral, diante das premissas fáticas fixadas no acórdão recorrido.
2. Prejudicada a análise do dissídio jurisprudencial pela incidência da Súmula 7/STJ.
3. Prescrição afastada à luz da orientação jurisprudencial quanto ao art. 618 c/c o art. 205 do Código Civil, sendo suficiente, na espécie, o prazo do art. 27 do Código de Defesa do Consumidor.
4. Dano moral em vício construtivo não presumido, exigindo circunstâncias excepcionais demonstradas no acórdão recorrido.
5. Conectários ajustados à Súmula 362/STJ.
6. Agravo interno a que se nega provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por ERBE INCORPORADORA 018 S/A e ERBE INCORPORADORA S.A contra decisão singular de minha lavra que conheceu

do agravo e negou provimento ao recurso especial, pelos seguintes fundamentos: a) dano moral em vício construtivo não se presume, exigindo circunstâncias excepcionais, as quais foram apontadas pela Corte local, estando em conformidade com o entendimento do STJ e com a incidência da Súmula 7/STJ para obstar o reexame da configuração do dano moral à luz das premissas fáticas fixadas; b) quanto à prescrição, orientação do STJ pela conjugação do art. 618 do Código Civil com o prazo prescricional decenal do art. 205 do Código Civil, sendo suficiente, no caso, o prazo quinquenal do art. 27 do Código de Defesa do Consumidor adotado pelo Tribunal de origem para afastar a prescrição; c) consectários legais: correção monetária do dano moral desde o arbitramento, nos termos da Súmula 362/STJ; d) aplicação da Súmula 568/STJ quanto à garantia, à prescrição e aos consectários.

Nas razões do presente agravo interno, a parte agravante alega, em síntese, que a decisão agravada aplicou indevidamente a Súmula 7/STJ, por tratar-se de matéria eminentemente de direito, sustentando a inexistência de dano moral decorrente de mero inadimplemento e afirmando o prequestionamento das matérias federais. Aduz que o dissídio jurisprudencial, especialmente em torno do REsp 1.488.239/PR, não depende de reexame fático, defendendo a aplicação do prazo quinquenal do art. 27 do Código de Defesa do Consumidor e o afastamento da Súmula 7/STJ. Argumenta, ainda, que não cabe a aplicação da Súmula 568/STJ no tocante à prescrição para vícios construtivos porque não teria sido demonstrado entendimento predominante.

Decorreu o prazo sem apresentação de impugnação (fl. 2.671).

É o relatório.

VOTO

De início, destaco que a decisão agravada delineou de forma clara os capítulos enfrentados e os respectivos fundamentos. O acórdão recorrido descreveu minuciosamente as circunstâncias fáticas que justificaram a condenação por dano moral: interdições em áreas comuns pelo órgão municipal, alagamentos constantes nas garagens por pressão do lençol freático, restrições prolongadas de uso, deslocamentos forçados dos proprietários e condições pessoais agravantes.

A decisão agravada alinhou-se à jurisprudência do STJ ao afirmar que, para vícios construtivos, não há presunção de abalo extrapatrimonial, devendo a configuração apoiar-se em circunstâncias excepcionais. O acórdão recorrido apontou elementos concretos que excedem o mero inadimplemento contratual (fls. 2.482-2.483):

Conforme mencionado na peça inicial, o condomínio foi entregue com diversos problemas e vícios construtivos, aparentes e redibitórios, que se revelaram com o passar do tempo.

Com efeito, o empreendimento ficou pronto em 2013 e as obras terminaram somente em 08/08/2016, tendo os condôminos sido obrigados a conviver com os transtornos causados pelas apelantes, por quatro anos, até que fossem totalmente concluídas as obras na área do playground e dos dois andares de garagem,

responsáveis pela restrição de utilização dos dois andares de garagem, constantemente alagadas em razão da enorme pressão do lençol freático, fato que impossibilitava o estacionamento dos veículos, conforme as fotografias acostadas em fls. 26/28 (index 000003).

Releva salientar que houve a interdição, pela Defesa Civil, da área comum em torno dos blocos 1 e 2, aos 18/01/2018 (index 000445), em razão do risco de desprendimento de pastilhas e emboço da fachada do edifício, conforme laudo pericial de index 000775, datado de 23/01/2018.

Acresce observar que os quatro primeiros autores possuem filhos com síndrome de Down e necessitavam de realizar terapias, sem que seus pais pudessem dispor da garagem para estacionar o veículo, sendo que o autor Ronaldo Alvarez Filho possui condromalácia patelar em razão de desgaste na cartilagem na cabeça do fêmur, e era obrigado a caminhar, muitas vezes de madrugada, todos os dias e por quase um ano, após estacionar seu veículo a quase 500 metros do condomínio onde reside.

No caso dos autos, os transtornos pelos quais os autores passaram, por vários meses, ultrapassaram o mero aborrecimento cotidiano, dando ensejo à indenização por dano moral, considerado o disposto nos artigos 186 e 927, do Código Civil, c/c o inciso X, do artigo 5º, da Constituição Federal.

A decisão singular, em reforço de argumentação, registrou que a revisão dessa conclusão demandaria reanálise das premissas fáticas, atraindo a incidência da Súmula 7/STJ.

Quanto ao prazo aplicável às pretensões relacionadas aos vícios construtivos, assentou-se a orientação jurisprudencial no sentido de que a responsabilidade do construtor se submete à verificação do evento danoso dentro do período de garantia do art. 618 do Código Civil e, ocorrida, ao prazo prescricional decenal do art. 205 do CC, sem incidência de prazo decadencial do art. 26 do Código de Defesa do Consumidor para a pretensão de indenização. Na hipótese, o Tribunal de origem aplicou o prazo quinquenal do art. 27 do CDC, o qual, a despeito de ser dissonante da jurisprudência do STJ, foi suficiente para afastar a prescrição.

Por fim, quanto aos consectários legais, foi ressaltado que foram fixados em consonância com o entendimento da Súmula 362 do STJ, com correção monetária a partir do arbitramento.

Originariamente, os autores ajuizaram ação indenizatória por danos morais em face das empresas responsáveis pela incorporação e construção do Condomínio Atelier Três Rios, alegando vícios construtivos nas áreas comuns (garagens, playground, piscina, fachadas, impermeabilizações), intervenções e interdições pela Defesa Civil, alagamentos decorrentes do lençol freático e restrição de uso das garagens, com transtornos que incluíram a necessidade de estacionamento em área externa até 500 metros de distância, barulho e poeira de obra, risco de desabamento e particularidades dos autores com filhos portadores de síndrome de Down, além de condições de saúde específicas que agravariam os transtornos, pleiteando apenas

indenização por danos morais, com responsabilidade objetiva das rés e solidariedade na cadeia de fornecimento.

A sentença julgou procedentes os pedidos para condenar as rés ao pagamento de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) para cada autor, com juros de mora desde a citação e correção monetária da sentença, além de custas e honorários advocatícios fixados em 10% (dez por cento) do valor da condenação. Reconheceu, com base em laudo pericial de outro processo envolvendo as próprias rés e o referido empreendimento, a existência de vícios construtivos severos, interdição pela Defesa Civil e necessidade de reparos, configurando dano moral pelos transtornos que ultrapassam o mero aborrecimento.

Embargos de declaração opostos foram rejeitados.

O Tribunal de origem negou provimento à apelação das rés, mantendo integralmente a sentença. Ratificou a legitimidade ativa dos condôminos para pleitear dano moral individual, a prescrição quinquenal do art. 27 do CDC, a irrelevância do laudo de fls. 171/541 não ter sido submetido ao contraditório por não ter sido utilizado, e, com apoio em prova documental – laudo pericial elaborado nos autos de outro processo, em que as partes rés são as mesmas – e fatos (interdições, alagamentos, restrições de uso, particularidades dos autores), afirmou que os transtornos ultrapassam o mero aborrecimento, fixando a verba em R\$ 10.000,00 (dez mil reais) para cada autor, com correção a partir da sentença e juros desde a citação, além de honorários recursais (§ 11 do art. 85 do Código de Processo Civil). Os embargos de declaração foram rejeitados por inexistência de omissão, contradição ou obscuridade

Reafirmo, em capítulos separados, os fundamentos da decisão agravada suficientemente impugnados:

No capítulo referente à incidência da Súmula 7/STJ sobre a discussão quanto à existência de danos morais, a decisão singular explicitou as premissas fáticas específicas e excepcionais adotadas pelo Tribunal de origem que não podem ser revistas na via especial, razão pela qual o agravo em recurso especial não comporta o afastamento do óbice.

No capítulo relativo à prescrição, registrou-se a orientação jurisprudencial quanto à conjugação do art. 618 do CC com o prazo prescricional do art. 205 do CC, sendo suficiente, na espécie, a adoção do prazo quinquenal do art. 27 do CDC adotada pelo Tribunal de origem, ainda que dissonante do entendimento do STJ, para afastar a alegação de prescrição. A pretendida aplicação de prazo inferior pela agravante está em dissonância com o entendimento do STJ. No ponto, acresça-se que a decisão agravada não afastou o pretendido em razão da incidência da Súmula 7 do STJ.

Em reforço de argumentação, cito o entendimento do STJ no tocante à aplicação do prazo prescricional e de garantia para os vícios construtivos, afastando o pretendido reconhecimento da prescrição da pretensão autoral, com aplicação do Código de Defesa do Consumidor.

Neste sentido:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ARTIGO 1.022 DO CPC/15. OMISSÃO NÃO VERIFICADA. RESPONSABILIDADE CIVIL POR VÍCIO DE CONSTRUÇÃO. PRESCRIÇÃO DECENAL (CC/2002, ART. 205). SÚMULA 83/STJ. ARTIGOS 186 E 927 DO CÓDIGO CIVIL. DEFICIÊNCIA NA CONCEPÇÃO DO PROJETO DA OBRA. CAUSALIDADE ADEQUADA. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA N. 7/STJ. ARTIGO 884 DO CÓDIGO CIVIL. SÚMULAS 282 E 356/STF. ART. 1.026 DO CPC/15 OMISSÃO NA DECISÃO AGRAVADA. VIA INADEQUADA. NÃO PROVIDO.

1. Não há falar-se em omissão ou falta de justificativa adequada nos casos em que o Tribunal de origem resolve a controvérsia na extensão da matéria devolvida.
2. A pretensão do consumidor de ser indenizado pelo prejuízo decorrente da entrega de imóvel com vícios de construção está sujeita ao prazo decenal previsto no artigo 205 do Código Civil.
Súmula 83/STJ.
3. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória (Súmula n. 7/STJ).
4. Não se admite o recurso especial quando a questão federal nele suscitada não foi enfrentada no acórdão recorrido. Incidem as Súmulas 282 e 356 do Supremo Tribunal Federal (STF).
5. O agravo interno não é o recurso cabível (adequado) para apontar suposta omissão da decisão agravada. Precedentes.
6. Agravo interno a que se nega provimento.
(AgInt no AREsp n. 2.506.495/MG, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 23/6/2025, DJEN de 26/6/2025.)

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.
2. Nos termos da jurisprudência desta Corte: "O evento danoso, para caracterizar a responsabilidade da construtora, deve apresentar-se dentro dos 5 (cinco) anos previstos no art. 618 do Código Civil de 2002 (art. 1.245, CC/16). Uma vez caracterizada tal hipótese, o construtor poderá ser acionado no prazo prescricional de vinte (20) anos na vigência do CC/16, e 10 (anos) na vigência do CC/02" (AgInt nos EDcl no REsp 1.814.884/SP, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 23/03/2020, DJe de 25/03/2020).
3. Esta Corte Superior entende que "o prazo prescricional da ação para obter, do construtor, indenização por defeito da obra na vigência do Código Civil de 2002 é de 10 anos" (AgRg no AREsp 661.548/RJ, Relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Terceira Turma, DJe de 10/6/2015).
[...]
(AgInt no AREsp n. 2.304.871/DF, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 9/12/2024, DJEN de 19/12/2024).

No capítulo concernente aos consectários legais incidentes sobre a indenização por dano moral, assentou-se a correção monetária desde o arbitramento, em conformidade com a Súmula 362/STJ, e a aplicação da Súmula 568/STJ em razão do entendimento predominante.

Nesse contexto, não havendo argumentos aptos a infirmar os fundamentos da decisão agravada, esta deve ser integralmente mantida.

Em face do exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 2.677.654 / RJ
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2024/0232444-0

Número de Origem:
00398573120178190203 202424503449 398573120178190203

Sessão Virtual de 06/08/2026 a 12/08/2026

Relator do AgInt

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : ERBE INCORPORADORA S.A.

AGRAVANTE : ERBE INCORPORADORA 001 S.A.

OUTRO : ERBE INCORPORADORA 018 S.A
NOME

ADVOGADOS : THIAGO JOSÉ HORA COSTA DA SILVA - RJ162174

RODRIGO JOSÉ HORA COSTA DA SILVA - RJ162574

AGRAVADO : ALICE INÊS FRANCO ALVAREZ

AGRAVADO : ANDREA GOMES DE SOUZA

AGRAVADO : RONALDO ALVAREZ FILHO

AGRAVADO : MONICA ISABEL TORRES DO MONTE PAIS

AGRAVADO : MANUEL MARQUES PAIS

ADVOGADO : PATRICIA BARREIRA DE MELLO - RJ176935

ASSUNTO : DIREITO DO CONSUMIDOR - RESPONSABILIDADE DO FORNECEDOR -
INDENIZAÇÃO POR DANO MATERIAL

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : ERBE INCORPORADORA S.A.

AGRAVANTE : ERBE INCORPORADORA 001 S.A.

AGRAVANTE : ERBE INCORPORADORA 018 S.A

ADVOGADOS : THIAGO JOSÉ HORA COSTA DA SILVA - RJ162174
RODRIGO JOSÉ HORA COSTA DA SILVA - RJ162574
AGRAVADO : ALICE INÊS FRANCO ALVAREZ
AGRAVADO : ANDREA GOMES DE SOUZA
AGRAVADO : RONALDO ALVAREZ FILHO
AGRAVADO : MONICA ISABEL TORRES DO MONTE PAIS
AGRAVADO : MANUEL MARQUES PAIS
ADVOGADO : PATRICIA BARREIRA DE MELLO - RJ176935

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 06/08/2026 a 12/08/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 12 de agosto de 2026