



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2694774 - SP (2024/0258837-4)**

**RELATOR** : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**  
**AGRAVANTE** : CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.  
**ADVOGADOS** : SERGIO SENDER - RJ033267  
LUANA FRANCINI FERREIRA SAMPAIO - RJ221855  
FELIPE VIEIRA EDLER - RJ238627  
LAHYLA GOMES SITE - RJ239443  
**AGRAVADO** : PABOLA FERNANDA ALVES DA SILVA PASCOAL  
**ADVOGADO** : JULIANO WALTRICK RODRIGUES - GO040826

### EMENTA

**DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. PRAZO PRESCRICIONAL DECENAL. RECURSO NÃO CONHECIDO.**

#### **RAZÕES DE DECIDIR**

1. Agravo interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial, no qual se discutia a aplicação do prazo prescricional em ação indenizatória por vícios construtivos em imóvel adquirido no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV).
2. O acórdão recorrido afastou a aplicação dos prazos decadenciais previstos no art. 26 do Código de Defesa do Consumidor (CDC) e no art. 445 do Código Civil (CC), reconhecendo a incidência do prazo prescricional decenal do art. 205 do CC, com termo inicial na ciência do vício ou na recusa de reparação.
3. O recorrente alegou violação aos arts. 26, II, do CDC; 445, 618, parágrafo único, e 205 do CC; e 27 do CDC, sustentando a aplicação de prazos decadenciais ou prescricionais inferiores ao decenal.
4. A questão em discussão consiste em saber se a pretensão indenizatória por vícios construtivos em imóvel está sujeita ao prazo prescricional decenal do art. 205 do CC ou a prazos decadenciais ou prescricionais específicos previstos no CDC e no CC.
5. A jurisprudência consolidada do Superior Tribunal de Justiça (STJ) estabelece que os vícios construtivos em imóveis configuram descumprimento contratual, sujeitando-se ao prazo prescricional decenal do art. 205 do CC.
6. O acórdão recorrido está em conformidade com o entendimento do STJ, que afasta a aplicação dos prazos decadenciais do art. 26 do CDC e do art. 445 do CC, bem como do prazo prescricional quinquenal do art. 27 do CDC, em casos de pretensão indenizatória por vícios construtivos.
7. A aplicação do prazo decenal decorre da natureza contratual da relação jurídica e da ausência de previsão específica que afaste a regra geral do art. 205 do CC.
8. O recurso especial encontra óbice na Súmula 83 do STJ, que impede o conhecimento de recurso especial quando o acórdão recorrido está em consonância com a jurisprudência dominante do STJ.

9. *Resultado do Julgamento:* Agravo conhecido para negar conhecimento ao recurso especial.

---

## 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 04/11/2025 a 10/11/2025, por unanimidade, conhecer do recurso mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 13 de novembro de 2025.

Ministro RAUL ARAÚJO  
Relator



## **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

**AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2694774 - SP (2024/0258837-4)**

**RELATOR** : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**  
**AGRAVANTE** : CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.  
**ADVOGADOS** : SERGIO SENDER - RJ033267  
LUANA FRANCINI FERREIRA SAMPAIO - RJ221855  
FELIPE VIEIRA EDLER - RJ238627  
LAHYLA GOMES SITE - RJ239443  
**AGRAVADO** : PABOLA FERNANDA ALVES DA SILVA PASCOAL  
**ADVOGADO** : JULIANO WALTRICK RODRIGUES - GO040826

### **EMENTA**

**DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. PRAZO PRESCRICIONAL DECENAL. RECURSO NÃO CONHECIDO.**

### **RAZÕES DE DECIDIR**

1. Agravo interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial, no qual se discutia a aplicação do prazo prescricional em ação indenizatória por vícios construtivos em imóvel adquirido no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV).
2. O acórdão recorrido afastou a aplicação dos prazos decadenciais previstos no art. 26 do Código de Defesa do Consumidor (CDC) e no art. 445 do Código Civil (CC), reconhecendo a incidência do prazo prescricional decenal do art. 205 do CC, com termo inicial na ciência do vício ou na recusa de reparação.
3. O recorrente alegou violação aos arts. 26, II, do CDC; 445, 618, parágrafo único, e 205 do CC; e 27 do CDC, sustentando a aplicação de prazos decadenciais ou prescricionais inferiores ao decenal.
4. A questão em discussão consiste em saber se a pretensão indenizatória por vícios construtivos em imóvel está sujeita ao prazo prescricional decenal do art. 205 do CC ou a prazos decadenciais ou prescricionais específicos previstos no CDC e no CC.

5. A jurisprudência consolidada do Superior Tribunal de Justiça (STJ) estabelece que os vícios construtivos em imóveis configuram descumprimento contratual, sujeitando-se ao prazo prescricional decenal do art. 205 do CC.

6. O acórdão recorrido está em conformidade com o entendimento do STJ, que afasta a aplicação dos prazos decadenciais do art. 26 do CDC e do art. 445 do CC, bem como do prazo prescricional quinquenal do art. 27 do CDC, em casos de pretensão indenizatória por vícios construtivos.

7. A aplicação do prazo decenal decorre da natureza contratual da relação jurídica e da ausência de previsão específica que afaste a regra geral do art. 205 do CC.

8. O recurso especial encontra óbice na Súmula 83 do STJ, que impede o conhecimento de recurso especial quando o acórdão recorrido está em consonância com a jurisprudência dominante do STJ.

9. *Resultado do Julgamento:* Agravo conhecido para negar conhecimento ao recurso especial.

---

## RELATÓRIO

Trata-se de agravo de CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S. A. contra decisão que inadmitiu recurso especial, interposto com fulcro nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional, objetando-se decisão, tomada pelo eg. Tribunal Regional Federal da 3ª Região, em acórdão assim ementado (e-STJ, fl. 36-44):

*" DIREITO PROCESSUAL CIVIL. CIVIL. DIREITO PRIVADO. VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO. PRETENSÃO INDENIZATÓRIA. PRAZO PRESCRICIONAL, E NÃO DECADENCIAL. ARTIGO 205, CÓDIGO CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO DESPROVIDO. Considerado o objeto da pretensão deduzida na origem, não se aplica a decadência1. de 90 dias para reclamar substituição do produto ou reexecução do serviço, conforme Código de Defesa do Consumidor (artigo 26, II); ou de 1 ano para redibição ou desconto no preço por vícios redibitórios contados da ciência, quando ocultos (artigo 445, CC). A pretensão indenizatória sujeita-se a prazo prescricional de dez anos por2. inadimplemento contratual (artigo 205, CC), e não decadencial, contado da ciência do vício pelo proprietário ou da recusa da reparação pelo responsável, devidamente notificado para tanto. 3. Agravo de instrumento desprovido."*

Os embargos de declaração opostos pelo ora recorrente foram rejeitados (e-STJ, fls. 85-89)

Em seu recurso especial (e-STJ, fls. 99-113), além de dissídio jurisprudencial, o recorrente alega violação dos seguintes dispositivos de lei federal, com as respectivas teses:

(i) art. 26, II, do Código de Defesa do Consumidor, pois a pretensão deduzida visaria, em sua essência, à correção de vícios aparentes ou de fácil constatação no imóvel (obrigação de

fazer), de modo que teria incidido o prazo decadencial de 90 dias, que o acórdão recorrido não teria observado ao aplicar lógica prescricional decenal.

(ii) art. 445 do Código Civil, porque, ainda que se admitisse a natureza de vício redibitório em imóvel, o prazo decadencial de 1 ano para redibição ou abatimento no preço teria sido o aplicável, de forma que o reconhecimento de prescrição decenal pelo art. 205 do CC teria contrariado o regime específico de decadência.

(iii) art. 618, parágrafo único, do Código Civil, já que a responsabilidade do empreiteiro pela solidez e segurança da obra estaria submetida à decadência de 180 dias a partir do aparecimento do vício, e o acórdão recorrido teria deixado de aplicar esse prazo especial ao tratar a controvérsia como prescrição.

(iv) art. 27 do Código de Defesa do Consumidor, pois, na hipótese de se qualificar a pretensão como indenizatória por fato do produto/serviço, o prazo prescricional aplicável teria sido de 5 anos, contado do conhecimento do dano e de sua autoria, e não o decenal do art. 205 do Código Civil, como teria decidido o acórdão.

Não foram oferecidas contrarrazões.

Em juízo prévio de admissibilidade, o eg. TRF 3ª Região inadmitiu o apelo nobre (e-STJ, fls. 123-130), dando ensejo ao presente agravo (e-STJ, fls. 131-141).

Não foi oferecida contraminuta.

**É o relatório.**

## **VOTO**

Extrai-se dos autos que, na origem, a autora alegou a ocorrência de diversos vícios construtivos em imóvel adquirido no âmbito do PMCMV (deficiências em instalações hidráulicas e elétricas, rachaduras, umidade, falhas de impermeabilização, entre outros), pleiteando ressarcimento dos valores necessários aos reparos e compensação por dano moral de R\$ 20.000,00 contra a CEF, com denúncia da lide à construtora. O agravo de instrumento, interposto pela CURY, teria buscado efeito suspensivo e a reforma da decisão que afastou a prejudicial de decadência/prescrição, sustentando a incidência dos prazos do art. 26 do CDC (90 dias), do art. 445 do CC (1 ano) ou, se fosse o caso, do art. 27 do CDC (5 anos), em oposição ao prazo decenal do art. 205 do CC.

No acórdão objurgado, o Tribunal recorrido concluiu que a pretensão é de natureza indenizatória por inadimplemento contratual, não se confundindo com substituição de produto ou reexecução de serviço; por isso, não se aplicariam os prazos decadenciais do art. 26 do CDC ou do art. 445 do CC, incidindo o prazo prescricional decenal do art. 205 do CC, com termo inicial na ciência do vício ou na recusa de reparação. À luz de precedentes do STJ, houve o reconhecimento de que entre a imissão na posse (29/10/2014) e o ajuizamento (12/12/2019) não transcorreu o prazo decenal, negando-se provimento ao agravo (e-STJ, fls. 38-41).

Em declaração de voto divergente, o Des. Fed. Wilson Zauhy teria consignado que a Primeira Turma reconhece a inaplicabilidade do CDC aos contratos vinculados ao PMCMV e que

o prazo prescricional trienal do art. 206, § 3º, V, do CC seria aplicável a danos materiais e morais; contudo, por se tratarem de danos graduais e sucessivos, o termo inicial se renovaria até a recusa em sanar os vícios. Considerando o parecer de engenharia de 15/07/2019 e o ajuizamento em 12/12/2019, houve a conclusão pela inoccorrência de prescrição e acompanhado o Relator pelo não provimento do agravo (e-STJ, fls. 43-44 e 55-56).

A irresignação não merece prosperar.

Em exame do mérito, destaco que o acórdão recorrido manteve decisão de primeira instância, ao julgar Agravo de Instrumento interposto pela recorrente, em processo de ação de indenização por danos relativos a bem imóvel por ela construído, por instrumento particular de venda e compra, com parcelamento e alienação fiduciária em garantia no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV, com recurso do Fundo de Arrendamento Residencial - FAR, firmado em 29/10/2014

Tendo havido a constatação de diversos vícios construtivos no imóvel, como deficiência ou subdimensionamento de instalações hidráulicas e elétricas, rachaduras e trincas nos pisos e revestimentos, umidade, falhas de impermeabilização, deterioração do reboco e pintura, infiltrações, entre outros problemas, nas instâncias ordinárias foi afastado o prazo decadencial de 90 dias previsto no art. 26 do CDC, tendo sido reconhecido que nas ações de indenização por vícios construtivos em bem imóvel aplica-se o prazo decenal de prescrição.

A compreensão jurídica expressada no acórdão recorrido está em perfeita sintonia com a jurisprudência consolidada nesta Corte Superior, firmada no sentido de que os vícios construtivos em imóveis configuram descumprimento contratual, o que enseja a aplicação do prazo prescricional decenal.

Nessa ordem de intelecção, confira-se:

*RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. PROCESSO CIVIL. PROGRAMA MINHA*

*CASA, MINHA VIDA. **VÍCIOS CONSTRUTIVOS**. SUSPENSÃO. TEMA Nº 1.198/STJ. INAPLICABILIDADE. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. INEXISTENTE.*

***PRESCRIÇÃO. PRAZO. DECENAL. ACÓRDÃO EM CONFORMIDADE COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ .1. Inicialmente, não há falar em suspensão do feito em virtude do Tema nº 1.198/STJ, visto que não houve discussão nas instâncias de origem acerca da existência de indícios de litigância predatória e da possibilidade de o juiz exigir a emenda da petição inicial.2. Não há falar em negativa de prestação jurisdicional se o tribunal de origem motiva adequadamente sua decisão, ainda que de forma sucinta, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entende cabível à hipótese, apenas não no sentido pretendido pela parte.3. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é no sentido de que a pretensão de indenização por **vícios construtivos** está sujeita ao **prazo** prescricional de dez anos. Precedentes. 4. Recurso especial conhecido e não provido.***

*(“REsp 2105915 / MS, RELATOR Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, DATA DO JULGAMENTO:*

*01/09/2025, DATA DA PUBLICAÇÃO/FONTE: DJEN 05/09/2025)*

*CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC. INEXISTÊNCIA. LITIGÂNCIA PREDATÓRIA. SOBRESTAMENTO. DESNECESSIDADE.*

***PRESCRIÇÃO. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. PRAZO DECENAL. INTERESSE***

DE AGIR. AUSÊNCIA DE PRÉVIO REQUERIMENTO ADMINISTRATIVO. SÚMULA N. 83/STJ. DETALHAMENTO DO PEDIDO. INÉPCIA DA INICIAL. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 7/STJ.

1. Não há falar em ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC, uma vez que o Tribunal de origem, ao dar provimento à apelação da parte ora agravada, analisou expressamente a ausência de interesse, bem como o pedido genérico constante na petição inicial.

2. A jurisprudência consolidada desta Corte estabelece que os **vícios construtivos** em imóveis configuram descumprimento contratual, o que enseja a aplicação do **prazo** prescricional decenal.

3. O acórdão recorrido aplicou o entendimento pacífico desta Corte no sentido de que, "Mesmo sem prévia comunicação da ocorrência de sinistro à seguradora, a recusa ao pagamento da indenização securitária faz nascer o interesse de agir do segurado" (AgInt no REsp n. 1.673.711/PR, relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, julgado em 18/11/2019, DJe de 21/11/2019).

Precedentes. Incidência da Súmula n. 83/STJ.

4. Rever tal entendimento do Tribunal de origem, como requer a parte agravante, para concluir que a inicial é inepta, seria imprescindível exceder os fundamentos colacionados no acórdão recorrido, o que demandaria incursão no contexto fático-probatório dos autos, desfeito em recurso especial, nos termos da Súmula n. 7 desta Corte de Justiça. Precedentes.

Agravo conhecido. Recurso especial não conhecido.

(AREsp 2821488 / SP RELATOR: Ministro HUMBERTO MARTINS, TERCEIRA TURMA, DATA DO JULGAMENTO: 18/08/2025, DATA DA PUBLICAÇÃO/FONTE: DJEN 22/08/2025)

CIVIL. RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AÇÃO

DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. **VÍCIOS CONSTRUTIVOS.**

**PRESCRIÇÃO. PRAZO DECENAL. SÚMULA N. 568 DO STJ. OCORRÊNCIA DE SITUAÇÃO EXCEPCIONAL QUE DEMONSTROU A EXISTÊNCIA DO DANO MORAL VINDICADO. SÚMULA N. 7 DO STJ. UTILIZAÇÃO DA TAXA SELIC NO CÁLCULO DO VALOR DA CONDENAÇÃO. POSSIBILIDADE. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO.**

1. Trata-se de ação de indenização por danos materiais e morais ajuizada pela promitente compradora, em decorrência de **vícios construtivos** no imóvel.

2. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é firme no sentido de que, nas demandas envolvendo responsabilidade civil por descumprimento contratual, a **prescrição** obedece ao **prazo** decenal do art. 205 do Código Civil.

3. A fixação da indenização por danos morais decorreu de situação excepcional que configurou ofensa ao direito da personalidade dos adquirentes, extrapolando a esfera do mero inadimplemento contratual, não podendo a questão ser revista nesta via excepcional, nos termos do que dispõe a Súmula n. 7 do STJ.

4. Os juros moratórios incidem a partir da citação, por se tratar de relação contratual, e a correção monetária, a partir do arbitramento da indenização por danos morais, podendo sua incidência ser substituída pela taxa SELIC na apuração do valor da condenação.

5. Recurso especial parcialmente provido.

(REsp 2077442 SE RELATOR Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, DATA DO JULGAMENTO: 12/08/2025, DATA DA PUBLICAÇÃO/FONTE: DJEN 15/08/2025)

Nesse contexto, estando o acórdão objurgado de acordo com a jurisprudência desta Corte, o recurso especial oferecido encontra óbice na Súmula 83/STJ.

Assim, conheço do agravo para negar conhecimento ao recurso especial.

É o voto.



# **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

## **TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA**

**AREsp 2.694.774 / SP  
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2024/0258837-4

Número de Origem:

50151232520234030000 50182226020194036105

Sessão Virtual de 04/11/2025 a 10/11/2025

### **Relator**

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

### **Presidente da Sessão**

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

### **Secretário**

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

### **AUTUAÇÃO**

AGRAVANTE : CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.

ADVOGADOS : SERGIO SENDER - RJ033267

LUANA FRANCINI FERREIRA SAMPAIO - RJ221855

FELIPE VIEIRA EDLER - RJ238627

LAHYLA GOMES SITE - RJ239443

AGRAVADO : PABOLA FERNANDA ALVES DA SILVA PASCOAL

ADVOGADO : JULIANO WALTRICK RODRIGUES - GO040826

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 04/11/2025 a 10/11/2025, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 10 de novembro de 2025