SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2696435 - SP(2024/0262994-5)

RELATOR	**:**	**MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE	:	PAULO SÉRGIO BEYRUTI CURI
AGRAVANTE	:	CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.
ADVOGADOS	:	SERGIO SENDER - RJ033267
		LAHYLA GOMES SITE - RJ239443
AGRAVADO	:	DEBORA DE OLIVEIRA SILVA
ADVOGADO	:	JULIANO WALTRICK RODRIGUES - GO040826

EMENTA

DIREITO PRIVADO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO. PRETENSÃO INDENIZATÓRIA. PRAZO PRESCRICIONAL DECENAL DO ART. 205 DO CC. SÚMULAS N. 83 E 7 DO STJ. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial contra a decisão que inadmitiu o recurso especial por consonância do acórdão recorrido com a orientação do STJ quanto ao prazo prescricional decenal do art. 205 do CC (Súmula n. 83 do STJ) e pelo óbice da Súmula n. 7 do STJ.

2. A controvérsia diz respeito a agravo de instrumento interposto contra decisão que afastou decadência/prescrição em ação indenizatória por vícios de construção, com pedido de ressarcimento para saneamento dos vícios e compensação por dano moral de R$ 20.000,00.

3. A Corte de origem negou provimento ao agravo de instrumento, aplicando o prazo prescricional decenal do art. 205 do CC às pretensões indenizatórias por vícios construtivos e afastando os prazos decadenciais dos arts. 26 do CDC e 445 do CC, bem como a incidência do art. 618 do CC.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

4. Há quatro questões em discussão: (i) saber se a pretensão voltada ao conserto dos vícios se sujeita à decadência de 90 dias do art. 26, II, do CDC; (ii) saber se deve incidir a decadência de 1 ano do art. 445 do CC para vícios ocultos em imóveis; (iii) saber se, tratando-se de fato do produto/serviço, deve-se aplicar a prescrição quinquenal do art. 27 do CDC; e (iv) saber se incide a decadência de 180 dias do art. 618, parágrafo único, do CC.

III. RAZÕES DE DECIDIR

5. A pretensão de ressarcimento por vícios de construção é indenizatória por

Documento eletrônico VDA55102060 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 17/03/2026 15:39:03
Publicação no DJEN/CNJ de 19/03/2026. Código de Controle do Documento: 973e3fc8-b30b-4ec3-bb0c-aa4fa2f87b06

inadimplemento contratual e não se sujeita ao prazo decadencial do art. 26, II, do CDC, aplicando-se o prazo prescricional geral de 10 anos do art. 205 do CC. Incide na espécie a Súmula n. 83 do STJ.

6. O art. 445 do CC regula a redibição ou o abatimento no preço e não se aplica à pretensão indenizatória. Por falta de prazo específico, prevalece o do art. 205 do CC, caso de incidência da Súmula n. 83 do STJ.

7. O art. 27 do CDC é exclusivo para fato do produto/serviço, não regendo inadimplemento contratual por vícios construtivos; aplica-se o art. 205 do CC, em conformidade com o entendimento do STJ (Súmula n. 83).

8. O art. 618 do CC estabelece prazo de garantia de 5 anos quanto à solidez e segurança, não disciplinando prazo decadencial/prescricional para indenização. A pretensão se sujeita ao art. 205 do CC. Caso de incidência da Súmula n. 83 do STJ.

9. A revisão das conclusões locais sobre entrega das chaves, ciência dos vícios e termo inicial da contagem demanda reexame de provas, o que é inviável em recurso especial, devido ao óbice da Súmula n. 7 do STJ.

IV. DISPOSITIVO E TESE

10. Agravo em recurso especial desprovido.

Tese de julgamento: "1. Incide a Súmula n. 83 do STJ quando o acórdão aplica o prazo prescricional decenal do art. 205 do CC à pretensão indenizatória por vícios de construção, afastando os prazos decadenciais dos arts. 26 do CDC e 445 do CC. 2. Incide a Súmula n. 83 do STJ ao se reconhecer que o art. 27 do CDC não regula inadimplemento contratual, sujeitando-se a pretensão ao art. 205 do CC. 3. Incide a Súmula n. 83 do STJ na hipótese em que o tribunal de origem afirma que o art. 618 do CC fixa prazo de garantia e não rege decadência ou prescrição da pretensão indenizatória. 4. A Súmula n. 7 do STJ obsta o reexame da prova quanto ao termo inicial do prazo e à ciência dos vícios".

Dispositivos relevantes citados: CC, arts. 205, 445 e 618, parágrafo único; CDC, arts. 26 e 27; CPC, art. 85, § 11.

Jurisprudência relevante citada: STJ, AgInt no AREsp n. 2.172.556/RS, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 13/11/2023; STJ, AgInt no AREsp n. 2.092.461/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 12/6/2023; STJ, AgInt no AREsp n. 1.827.897/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 14/2/2022; STJ, AgInt no REsp n. 1.881.830/SP, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 30/9/2024; STJ, AgInt no AREsp n. 438.665/RS, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 24/9/2019; STJ, Súmulas n. 83 e 7.

ACÓRDÃO

Documento eletrônico VDA55102060 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 17/03/2026 15:39:03
Publicação no DJEN/CNJ de 19/03/2026. Código de Controle do Documento: 973e3fc8-b30b-4ec3-bb0c-aa4fa2f87b06

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 10/03/2026 a 16/03/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 17 de março de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator

Documento eletrônico VDA55102060 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 17/03/2026 15:39:03
Publicação no DJEN/CNJ de 19/03/2026. Código de Controle do Documento: 973e3fc8-b30b-4ec3-bb0c-aa4fa2f87b06

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2696435 - SP(2024/0262994-5)

RELATOR	**:**	**MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE	:	PAULO SÉRGIO BEYRUTI CURI
AGRAVANTE	:	CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.
ADVOGADOS	:	SERGIO SENDER - RJ033267
		LAHYLA GOMES SITE - RJ239443
AGRAVADO	:	DEBORA DE OLIVEIRA SILVA
ADVOGADO	:	JULIANO WALTRICK RODRIGUES - GO040826

EMENTA

DIREITO PRIVADO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO. PRETENSÃO INDENIZATÓRIA. PRAZO PRESCRICIONAL DECENAL DO ART. 205 DO CC. SÚMULAS N. 83 E 7 DO STJ. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial contra a decisão que inadmitiu o recurso especial por consonância do acórdão recorrido com a orientação do STJ quanto ao prazo prescricional decenal do art. 205 do CC (Súmula n. 83 do STJ) e pelo óbice da Súmula n. 7 do STJ.

2. A controvérsia diz respeito a agravo de instrumento interposto contra decisão que afastou decadência/prescrição em ação indenizatória por vícios de construção, com pedido de ressarcimento para saneamento dos vícios e compensação por dano moral de R$ 20.000,00.

3. A Corte de origem negou provimento ao agravo de instrumento, aplicando o prazo prescricional decenal do art. 205 do CC às pretensões indenizatórias por vícios construtivos e afastando os prazos decadenciais dos arts. 26 do CDC e 445 do CC, bem como a incidência do art. 618 do CC.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

4. Há quatro questões em discussão: (i) saber se a pretensão voltada ao conserto dos vícios se sujeita à decadência de 90 dias do art. 26, II, do CDC; (ii) saber se deve incidir a decadência de 1 ano do art. 445 do CC para vícios ocultos em imóveis; (iii) saber se, tratando-se de fato do produto/serviço, deve-se aplicar a prescrição quinquenal do art. 27 do CDC; e (iv) saber se incide a decadência de 180 dias do art. 618, parágrafo único, do CC.

III. RAZÕES DE DECIDIR

5. A pretensão de ressarcimento por vícios de construção é indenizatória por

Documento eletrônico VDA54115713 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 12/02/2026 18:49:51
Código de Controle do Documento: edd71256-2b56-449d-a378-3d132e20c19a

inadimplemento contratual e não se sujeita ao prazo decadencial do art. 26, II, do CDC, aplicando-se o prazo prescricional geral de 10 anos do art. 205 do CC. Incide na espécie a Súmula n. 83 do STJ.

6. O art. 445 do CC regula a redibição ou o abatimento no preço e não se aplica à pretensão indenizatória. Por falta de prazo específico, prevalece o do art. 205 do CC, caso de incidência da Súmula n. 83 do STJ.

7. O art. 27 do CDC é exclusivo para fato do produto/serviço, não regendo inadimplemento contratual por vícios construtivos; aplica-se o art. 205 do CC, em conformidade com o entendimento do STJ (Súmula n. 83).

8. O art. 618 do CC estabelece prazo de garantia de 5 anos quanto à solidez e segurança, não disciplinando prazo decadencial/prescricional para indenização. A pretensão se sujeita ao art. 205 do CC. Caso de incidência da Súmula n. 83 do STJ.

9. A revisão das conclusões locais sobre entrega das chaves, ciência dos vícios e termo inicial da contagem demanda reexame de provas, o que é inviável em recurso especial, devido ao óbice da Súmula n. 7 do STJ.

IV. DISPOSITIVO E TESE
10. Agravo em recurso especial desprovido.

Tese de julgamento: "1. Incide a Súmula n. 83 do STJ quando o acórdão aplica o prazo prescricional decenal do art. 205 do CC à pretensão indenizatória por vícios de construção, afastando os prazos decadenciais dos arts. 26 do CDC e 445 do CC. 2. Incide a Súmula n. 83 do STJ ao se reconhecer que o art. 27 do CDC não regula inadimplemento contratual, sujeitando-se a pretensão ao art. 205 do CC. 3. Incide a Súmula n. 83 do STJ na hipótese em que o tribunal de origem afirma que o art. 618 do CC fixa prazo de garantia e não rege decadência ou prescrição da pretensão indenizatória. 4. A Súmula n. 7 do STJ obsta o reexame da prova quanto ao termo inicial do prazo e à ciência dos vícios".

Dispositivos relevantes citados: CC, arts. 205, 445 e 618, parágrafo único; CDC, arts. 26 e 27; CPC, art. 85, § 11.

Jurisprudência relevante citada: STJ, AgInt no AREsp n. 2.172.556/RS, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 13/11/2023; STJ, AgInt no AREsp n. 2.092.461/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 12/6/2023; STJ, AgInt no AREsp n. 1.827.897/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 14/2/2022; STJ, AgInt no REsp n. 1.881.830/SP, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 30/9/2024; STJ, AgInt no AREsp n. 438.665/RS, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 24/9/2019; STJ, Súmulas n. 83 e 7.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A. e PAULO SERGIO BEYRUTI

Documento eletrônico VDA54115713 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 12/02/2026 18:49:51
Código de Controle do Documento: edd71256-2b56-449d-a378-3d132e20c19a

CURI contra a decisão que inadmitiu o recurso especial por estar o acórdão recorrido em consonância com a orientação do Superior Tribunal de Justiça quanto à aplicação do prazo prescricional decenal do art. 205 do Código Civil às pretensões indenizatórias decorrentes de vícios de construção, com incidência da Súmula n. 83 do STJ; e por se aplicar o óbice da Súmula n. 7 do STJ em razão da necessidade de revolvimento do acervo fático-probatório.

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

O recurso especial foi interposto com fundamento no art. 105, III, *a*, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal Regional Federal da 3ª Região em agravo de instrumento nos autos de ação indenizatória por vícios de construção.

O julgado foi assim ementado (fl. 49):

> DIREITO PROCESSUAL CIVIL. CIVIL. DIREITO PRIVADO. VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO. PRETENSÃO INDENIZATÓRIA. PRAZO PRESCRICIONAL, E NÃO DECADENCIAL. ARTIGO 205, CÓDIGO CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO DESPROVIDO. 1. Considerado o objeto da pretensão deduzida na origem, não se aplica a decadência 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). 2. A pretensão indenizatória sujeita-se a prazo prescricional de dez anos por 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 foram decididos nestes termos (fl. 95):

> PROCESSO CIVIL. DIREITO PRIVADO. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO. PRETENSÃO INDENIZATÓRIA. PRAZO PRESCRICIONAL, E NÃO DECADENCIAL. ARTIGO 205, CÓDIGO CIVIL. VÍCIOS INEXISTENTES. REJEIÇÃO. 1. Os embargos de declaração não apontam vícios de omissão, contradição, obscuridade ou erro material sanáveis na via eleita, mas mera impugnação ao acórdão embargado, que teria incorrido em

Documento eletrônico VDA54115713 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 12/02/2026 18:49:51
Código de Controle do Documento: edd71256-2b56-449d-a378-3d132e20c19a

error in judicando, desvirtuando, pois, a própria natureza do recurso, que não é a de reapreciar a causa como pretendido. 2. Com efeito, resta evidenciado o intento de mera rediscussão da causa, pois consignou expressamente o acórdão embargado que a pretensão deduzida na origem tem natureza indenizatória, sujeita não ao prazo decadencial previsto no artigo 26, II, do CDC ou mesmo do artigo 445 do CC, mas ao prazo prescricional decenal (artigo 205, CC), contado da ciência do vício pelo proprietário ou da recusa da reparação pelo responsável, devidamente notificado para tanto, nos termos da jurisprudência citada. Concluiu-se, assim, por não consumada a prescrição na espécie. 3. Segundo exposição da embargante, teria havido, em verdade, erro de julgamento, pois a pretensão teria natureza de obrigação de fazer, a atrair a incidência do prazo decadencial do artigo 26, II, do CDC. O vício concerne, pois, a suposto erro na aplicação do direito e não a omissão, inexistente ante a expressa consignação do acórdão embargado à questão. 4. De fato, verifica-se mera insurgência da embargante com a solução dada, com base em argumentação de erro na exegese da norma aplicada e divergência com a jurisprudência, o que não corresponde a vício sanável na via dos embargos de declaração, que apenas tratam de omissão, contradição ou obscuridade, e não de revisão por error in judicando. Portanto, nos limites da devolução, as razões recursais, que repisam argumentos já suscitados e devidamente afastados no julgado embargado, remetem à insurgência, por suposto error in judicando, configurando mera divergência quanto ao mérito decidido, nos termos da fundamentação adotada, e não omissão sanável pela via dos embargos de declaração. 5. Como se observa, não se trata de omissão ou qualquer outro vício sanável na via eleita, pois o que se pretende é rediscutir a matéria decidida, alegando que houve error in judicando, o que não se presta à discussão em embargos de declaração. Se tal motivação é equivocada ou insuficiente, fere a norma apontada (artigo 26, II e §1º, do CDC) ou contraria julgados ou jurisprudência, deve a embargante veicular recurso próprio para a impugnação do acórdão e não rediscutir a matéria em embargos de declaração. 6. Tratados todos os pontos de relevância e pertinência à demonstração de que não houve qualquer vício no julgamento, é expresso o artigo 1.025 do Código de Processo Civil em enfatizar que se consideram incluídos no acórdão os elementos suscitados pela embargante, ainda que inadmitido ou rejeitado o recurso, para efeito de prequestionamento, aperfeiçoando-se, pois, com os apontados destacados o julgamento cabível no âmbito da Turma. 7. Embargos de declaração rejeitados.

No recurso especial, a parte aponta violação dos seguintes dispositivos:

a) 26 do Código de Defesa do Consumidor, porque o acórdão teria aplicado prescrição decenal quando a pretensão, voltada ao conserto dos vícios, estaria sujeita à decadência de 90 dias, contados da entrega do imóvel;

Documento eletrônico VDA54115713 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 12/02/2026 18:49:51
Código de Controle do Documento: edd71256-2b56-449d-a378-3d132e20c19a

b) 445 do Código Civil, já que o julgado teria afastado indevidamente a decadência redibitória de 1 ano, aplicável aos vícios ocultos em imóveis, contado da ciência;

c) 27 do Código de Defesa do Consumidor, pois o Tribunal teria desconsiderado o prazo prescricional quinquenal do fato do produto/serviço quando aventada, em eventualidade, pretensão de reparação por fato do serviço; e

d) 618 parágrafo único, do Código Civil, porquanto teria sido afastada a decadência de 180 dias para insurgência do dono da obra a partir do aparecimento do vício, aplicável aos vícios de construção.

Requer o provimento do recurso para que se reconheça a afronta aos dispositivos indicados e se declare a decadência do alegado direito ou, subsidiariamente, a prescrição da pretensão. Ainda requer que se determine ao Tribunal de origem a análise das teses à luz dos arts. 26 do Código de Defesa do Consumidor e 445 e 618, parágrafo único, do Código Civil ou, quando muito, à luz do art. 27 do Código de Defesa do Consumidor.

É o relatório.

VOTO

A controvérsia diz respeito a agravo de instrumento interposto contra decisão que afastou a decadência/prescrição em ação indenizatória por vícios de construção. No processo, a autora pleiteou condenação dos requeridos ao ressarcimento dos valores necessários ao saneamento dos vícios apurados em perícia e à compensação por dano moral de R$ 20.000,00.

A Corte de origem negou provimento ao agravo de instrumento, concluindo pela incidência do prazo prescricional geral decenal do art. 205 do

Documento eletrônico VDA54115713 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 12/02/2026 18:49:51
Código de Controle do Documento: edd71256-2b56-449d-a378-3d132e20c19a

Código Civil às pretensões indenizatórias por vícios construtivos, afastando os prazos decadenciais dos arts. 26 do Código de Defesa do Consumidor e 445 do Código Civil, bem como a incidência do art. 618 do Código Civil.

I - Arts. 26 e 27 do CDC e 445 do CC

No recurso especial, a parte recorrente alega que a pretensão voltada ao conserto dos vícios estaria sujeita à decadência de 90 dias do art. 26, II, do Código de Defesa do Consumidor. Pondera que, em eventualidade, tratando-se de fato do serviço, incidiria o prazo quinquenal do art. 27 do mesmo diploma.

O acórdão recorrido afirmou que não se trata de substituição de produto ou reexecução de serviço, mas de pretensão de ressarcimento por inadimplemento contratual, sujeita ao prazo prescricional decenal do art. 205 do Código Civil, contado da ciência do vício ou da recusa de reparação.

Também afirma a parte que, por se tratar de vício oculto em imóvel, deveria incidir a decadência de 1 ano do art. 445 do CC, com termo inicial na ciência do vício.

Nesse ponto, o acórdão recorrido registrou que o art. 445 regula a redibição ou o abatimento do preço, não se aplicando à hipótese de pretensão indenizatória por inadimplemento contratual, que se sujeita ao prazo decenal do art. 205 do Código.

Assim, ao decidir que a pretensão indenizatória decorrente de vício de construção se sujeita ao prazo do art. 205 do Código Civil, a conclusão do Tribunal está em sintonia com o entendimento do STJ. Nesse sentido, os seguintes julgados:

> AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. IMÓVEL. VÍCIO CONSTRUTIVO. ART . 26 DO CDC. ART. 618 DO CC. PRAZO DECADENCIAL . INAPLICABILIDADE. MÍNIMO DE GARANTIA DO IMÓVEL. IRRELEVÂNCIA PARA CONTAGEM DO PRAZO PRESCRICIONAL DECENAL. PRECEDENTES.

Documento eletrônico VDA54115713 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 12/02/2026 18:49:51
Código de Controle do Documento: edd71256-2b56-449d-a378-3d132e20c19a

1. Conforme entendimento jurisprudencial da Segunda Seção, a pretensão do consumidor de ser indenizado pelo prejuízo decorrente de vícios de construção não se sujeita a prazo decadencial, quer previsto no Código Civil, quer previsto no CDC.

2. A jurisprudência do STJ destaca que o prazo previsto no art . 618 do CC é meramente para irredutibilidade de garantia mínima, não tendo nenhuma influência com o prazo prescricional, o qual tem como termo a quo a constatação do vício. Precedentes.

3. "A 'solidez e segurança do trabalho de empreitada de edifícios ou outras construções consideráveis' foram destacadas pelo legislador (artigo 618 do Código Civil) para fins de atendimento ao prazo irredutível de garantia de cinco anos, não consubstanciando, contudo, critério para aplicação do prazo prescricional enunciado na Súmula 194 do STJ". (AgInt no AREsp n. 438.665/RS, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, DJe de 24/9/2019).

Agravo interno improvido. (AgInt no AREsp n. 2.172.556/RS, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 13/11/2023, DJe de 17/11/2023, destaquei.)

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**

Documento eletrônico VDA54115713 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 12/02/2026 18:49:51
Código de Controle do Documento: edd71256-2b56-449d-a378-3d132e20c19a

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 Andrighi, Terceira Turma, julgado em 12/6/2023, DJe de 14/6/2023, destaquei.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS. IMÓVEL COM DEFEITO. VAGA DE GARAGEM . METRAGEM A MENOR. PRAZO DECADENCIAL. PRETENSÃO INDENIZATÓRIA. PRESCRIÇÃO . PRAZO DECENAL. ART. 205 DO CÓDIGO CIVIL. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. A orientação do Superior Tribunal de Justiça é firme no sentido de se aplicar o prazo prescricional disposto no art. 205 do Código Civil à pretensão indenizatória decorrente do vício construtivo.

2. Agravo interno desprovido. (AgInt no AREsp n. 1.827.897/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 14/2/2022, DJe de 18/2/2022, destaquei.)

Caso, pois, de aplicação da Súmula n. 83 do STJ.

Quanto à revisão das conclusões locais sobre a entrega das chaves, a ciência dos vícios e o termo inicial da contagem, seria necessário reexame do acervo probatório, o que é incabível em recurso especial, ante o óbice da Súmula n. 7 do STJ.

II - Art. 618, parágrafo único, do CC

Defende a parte a decadência de 180 dias, a partir do aparecimento do vício, para insurgência do dono da obra.

Documento eletrônico VDA54115713 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 12/02/2026 18:49:51
Código de Controle do Documento: edd71256-2b56-449d-a378-3d132e20c19a

O acórdão recorrido consignou que o art. 618 estabelece prazo de garantia de 5 anos quanto à solidez e segurança, não disciplinando prazo prescricional ou decadencial para pretensão indenizatória, que, à falta de prazo específico, rege-se pelo art. 205 do Código Civil.

Esse entendimento está em harmonia com precedentes do STJ:

> PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. CONSTRUÇÃO CIVIL . VÍCIO APARENTE. DECADÊNCIA. SÚMULA N. 211 DO STJ . ACÓRDÃO RECORRIDO. FUNDAMENTO SUFICIENTE PARA SUA MANUTENÇÃO. IMPUGNAÇÃO. AUSÊNCIA . SÚMULA N. 283 DO STF. PRESCRIÇÃO. ARTS . 205 E 618 DO CÓDIGO CIVIL. SÚMULA N. 83 DO STJ. RESPONSABILIDADE CIVIL . SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. DANOS MATERIAIS. SÚMULA N . 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA.
>
> 1. Ausente o enfrentamento da matéria pelo acórdão recorrido, inviável o conhecimento do recurso especial, por falta de prequestionamento . Incidência da Súmula n. 211 do STJ.
>
> 2. O especial que não impugna fundamento do acórdão recorrido suficiente para mantê-lo não deve ser admitido, a teor da Súmula n . 283 do STF, aplicada por analogia.
>
> 3. Segundo a jurisprudência do STJ, "Na hipótese de vício construtivo dentro do prazo do art. 618 do CC, o construtor ou o agente fiscalizador poderá ser acionado no prazo prescricional de 20 anos, na vigência do CC de 1916, ou de 10 anos, na vigência do CC de 2002" (AgInt no AREsp n . 2.088.400/CE, Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, Quarta Turma, DJe 15/05/2024).
>
> 4. Não se conhece de recurso especial quando o acórdão recorrido encontra-se em consonância com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça (Súmula n. 83 do STJ).
>
> 5. É inviável para esta Corte a revisão da responsabilidade das recorrentes pelos vícios construtivos, por envolver ampla análise das provas e do contrato, incidindo as Súmulas n. 5 e 7 do STJ.
>
> 6. A análise das razões apresentadas pelas recorrentes, no que se refere à existência de danos materiais, demandaria o reexame da matéria fática, o que é vedado em recurso especial (Súmula n . 7 do STJ).
>
> 7. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt no REsp n. 1.881.830/SP, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 30/9/2024, DJe de 2/10/2024.)

> AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. IMÓVEL. VÍCIO CONSTRUTIVO. ART . 26 DO CDC. ART. 618 DO CC. PRAZO DECADENCIAL . INAPLICABILIDADE. MÍNIMO DE GARANTIA DO

Documento eletrônico VDA54115713 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 12/02/2026 18:49:51
Código de Controle do Documento: edd71256-2b56-449d-a378-3d132e20c19a

IMÓVEL. IRRELEVÂNCIA PARA CONTAGEM DO PRAZO PRESCRICIONAL DECENAL. PRECEDENTES.

1. Conforme entendimento jurisprudencial da Segunda Seção, a pretensão do consumidor de ser indenizado pelo prejuízo decorrente de vícios de construção não se sujeita a prazo decadencial, quer previsto no Código Civil, quer previsto no CDC.

2. A jurisprudência do STJ destaca que o prazo previsto no art. 618 do CC é meramente para irredutibilidade de garantia mínima, não tendo nenhuma influência com o prazo prescricional, o qual tem como termo a quo a constatação do vício. Precedentes.

3. "A 'solidez e segurança do trabalho de empreitada de edifícios ou outras construções consideráveis' foram destacadas pelo legislador (artigo 618 do Código Civil) para fins de atendimento ao prazo irredutível de garantia de cinco anos, não consubstanciando, contudo, critério para aplicação do prazo prescricional enunciado na Súmula 194 do STJ" . (AgInt no AREsp n. 438.665/RS, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, DJe de 24/9/2019).

Agravo interno improvido. (AgInt no AREsp n. 2.172.556/RS. relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 13/11/2023, DJe de 17/11/2023.)

Assim, ao reconhecer que o prazo do art. 618 do Código Civil é de garantia e não rege a pretensão indenizatória, o Tribunal decidiu de acordo com o entendimento do STJ, aplicando-se ao caso a Súmula n. 83 desta Corte.

III - Conclusão

Ante o exposto, **nego provimento ao agravo em recurso especial.**

Deixo de majorar os honorários recursais nos termos do § 11 do art. 85 do CPC, em razão da inexistência de prévia fixação na origem.

É o voto.

Documento eletrônico VDA54115713 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 12/02/2026 18:49:51
Código de Controle do Documento: edd71256-2b56-449d-a378-3d132e20c19a

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AREsp 2.696.435 / SP

Número Registro: 2024/0262994-5 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
50101351820194036105 50135557120234030000

Sessão Virtual de 10/03/2026 a 16/03/2026

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	:	PAULO SÉRGIO BEYRUTI CURI
AGRAVANTE	:	CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.
ADVOGADOS	:	SERGIO SENDER - RJ033267
		LAHYLA GOMES SITE - RJ239443
AGRAVADO	:	DEBORA DE OLIVEIRA SILVA
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 10/03/2026 a 16/03/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Documento eletrônico VDA55077011 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 17/03/2026 01:09:40
Código de Controle do Documento: d3e1e09d-49d8-421b-9743-925b7a50bb31

Brasília, 16 de março de 2026

Documento eletrônico VDA55077011 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 17/03/2026 01:09:40
Código de Controle do Documento: d3e1e09d-49d8-421b-9743-925b7a50bb31