



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2743996 - SP (2024/0345214-5)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : GUZZO ARQUITETURA E CONSTRUCAO LTDA
AGRAVANTE : EDIFICIO VICTORIA PARK SPE LTDA
ADVOGADOS : VINICIUS RIGO BENTIVOGLIO - SP312691
ANDRÉ LUIZ CARRENHO GEIA - SP101346
AGRAVADO : EDIFICIO VICTORIA PARK
ADVOGADO : IVONE GONÇALVES PAES - SP455436

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. PRAZO PRESCRICIONAL DECENAL. INVERSÃO DO ÔNUS DA PROVA. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESSA EXTENSÃO, DESPROVIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial fundamentado no art. 105, III, "a", da Constituição Federal, em ação de obrigação de fazer ajuizada por condomínio residencial contra construtora e incorporadora, visando à reparação de vícios construtivos.

2. O Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo aplicou o prazo prescricional decenal do art. 205 do Código Civil, afastando os prazos de decadência e prescrição previstos no Código de Defesa do Consumidor e no art. 618 do Código Civil. Além disso, reconheceu a hipossuficiência técnica do condomínio e determinou a inversão do ônus da prova.

II. Questão em discussão

3. Há quatro questões em discussão: (I) saber se os prazos de decadência e prescrição previstos nos arts. 26 e 27 do Código de Defesa do Consumidor são aplicáveis à pretensão indenizatória por vícios construtivos; (II) saber se os prazos previstos no art. 618 do Código Civil deveriam ter sido aplicados; (III) saber se o prazo prescricional decenal do art. 205 do Código Civil foi aplicado de forma inadequada; e (IV) saber se a inversão do ônus da prova foi indevidamente determinada.

III. Razões de decidir

4. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça firmou-se no sentido de que a pretensão indenizatória por vícios construtivos não se sujeita ao prazo decadencial de 90 dias previsto no art. 26 do Código de Defesa do Consumidor, mas sim ao prazo prescricional decenal do art. 205 do Código Civil.

5. O conteúdo normativo do art. 618 do Código Civil não foi especificamente analisado pelo Tribunal de origem, sendo aplicável o óbice das Súmulas 282 e 356 do STF por ausência de prequestionamento.

6. O prazo prescricional decenal do art. 205 do Código Civil foi corretamente aplicado, considerando que a ação foi proposta dentro do lapso temporal previsto.

7. A inversão do ônus da prova foi considerada cabível com base na hipossuficiência técnica do condomínio, em conformidade com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça sobre a Teoria da distribuição dinâmica do ônus da prova.

IV. Dispositivo

8. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, desprovido.

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 07/10/2025 a 13/10/2025, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Raul Araújo.

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, 16 de outubro de 2025.

Ministro RAUL ARAÚJO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2743996 - SP (2024/0345214-5)

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
AGRAVANTE : GUZZO ARQUITETURA E CONSTRUCAO LTDA
AGRAVANTE : EDIFICIO VICTORIA PARK SPE LTDA
ADVOGADOS : VINICIUS RIGO BENTIVOGLIO - SP312691
ANDRÉ LUIZ CARRENHO GEIA - SP101346
AGRAVADO : EDIFICIO VICTORIA PARK
ADVOGADO : IVONE GONÇALVES PAES - SP455436

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. PRAZO PRESCRICIONAL DECENAL. INVERSÃO DO ÔNUS DA PROVA. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESSA EXTENSÃO, DESPROVIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial fundamentado no art. 105, III, "a", da Constituição Federal, em ação de obrigação de fazer ajuizada por condomínio residencial contra construtora e incorporadora, visando à reparação de vícios construtivos.

2. O Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo aplicou o prazo prescricional decenal do art. 205 do Código Civil, afastando os prazos de decadência e prescrição previstos no Código de Defesa do Consumidor e no art. 618 do Código Civil. Além disso, reconheceu a hipossuficiência técnica do condomínio e determinou a inversão do ônus da prova.

II. Questão em discussão

3. Há quatro questões em discussão: (I) saber se os prazos de decadência e prescrição previstos nos arts. 26 e 27 do Código de Defesa do Consumidor são aplicáveis à pretensão indenizatória por vícios construtivos; (II) saber se os prazos previstos no art. 618 do Código Civil deveriam ter sido aplicados; (III) saber se o prazo prescricional decenal do art. 205 do Código Civil foi aplicado de forma inadequada; e (IV) saber se a inversão do ônus da prova foi indevidamente determinada.

III. Razões de decidir

4. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça firmou-se no sentido de que a pretensão indenizatória por vícios construtivos não se sujeita ao prazo decadencial de 90 dias previsto no art. 26 do Código de Defesa do Consumidor, mas sim ao prazo prescricional decenal do art. 205 do Código Civil.

5. O conteúdo normativo do art. 618 do Código Civil não foi especificamente analisado pelo Tribunal de origem, sendo aplicável o óbice das Súmulas 282 e 356 do STF por ausência de prequestionamento.

6. O prazo prescricional decenal do art. 205 do Código Civil foi corretamente aplicado, considerando que a ação foi proposta dentro do lapso temporal previsto.

7. A inversão do ônus da prova foi considerada cabível com base na hipossuficiência técnica do condomínio, em conformidade com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça sobre a Teoria da distribuição dinâmica do ônus da prova.

IV. Dispositivo

8. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, desprovido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por **GUZZO ARQUITETURA E CONSTRUÇÃO LTDA e VICTORIA PARK SPE LTDA** contra decisão que inadmitiu seu recurso especial, fundamentado no **artigo 105, III, “a”, da Constituição Federal**, contra acórdão proferido pelo eg. **Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo**, assim ementado:

*“AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO PAUTADA EM RESPONSABILIDADE CONTRATUAL COM PRAZO PRESCRICIONAL DE 10 (DEZ) ANOS, DISPOSTO NO ARTIGO 205 DO CÓDIGO CIVIL. CABÍVEL A INVERSÃO DO ÔNUS DA PROVA. DECISÃO MANTIDA. RECURSO A QUE SE NEGA PROVIMENTO.”
(e-STJ, fls. 106)*

Não foram opostos embargos de declaração.

Em seu recurso especial, a parte recorrente alega violação dos seguintes dispositivos da legislação federal, com as respectivas teses: (i) arts. 26, II, e 27, *caput*, do Código de Defesa do Consumidor, pois teria ocorrido a inobservância dos prazos de decadência e prescrição previstos no CDC, considerando que o direito de reclamar por vícios do produto teria caducado em 90 dias e que a pretensão indenizatória por fato do produto estaria prescrita em cinco anos; (ii) art. 618, *caput* e parágrafo único, do Código Civil, pois teria sido considerado o prazo decadencial de 180 dias para o dono da obra propor ação contra o empreiteiro após o surgimento de vícios, bem como o prazo prescricional de cinco anos para a responsabilidade pela solidez e segurança do empreendimento; (iii) art. 205 do Código Civil, pois o prazo decenal teria sido aplicado de forma inadequada, em prejuízo das recorrentes, ao se afastar a aplicação dos prazos específicos previstos no CDC e no próprio Código Civil; e (iv) art. 373, §§ 1º e 2º, do Código de Processo Civil, pois a inversão do ônus da prova teria sido aplicada de forma indevida, sem a devida comprovação de verossimilhança das alegações do recorrido ou de sua hipossuficiência técnica.

Foram apresentadas contrarrazões pelo recorrido, **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VICTORIA PARK** (e-STJ, fls. 134-135).

O recurso especial foi inadmitido na origem, dando ensejo à interposição do presente agravo.

É o relatório.

VOTO

Extrai-se dos autos que, na origem, o Condomínio Residencial Victória Park ajuizou ação de obrigação de fazer contra Guzzo Arquitetura e Construção Ltda. e Victoria Park SPE Ltda., alegando a existência de vícios construtivos no edifício, como infiltrações, deslocamento

de revestimentos e outros problemas que comprometeriam a solidez e segurança do empreendimento. As agravantes, por sua vez, sustentaram em contestação a ocorrência de prescrição e decadência, tanto sob a ótica do Código de Defesa do Consumidor (CDC) quanto do Código Civil (CC). No agravo de instrumento, as agravantes buscaram a reforma da decisão interlocutória que aplicou o prazo prescricional decenal do art. 205 do CC, afastando as teses de prescrição e decadência previstas no CDC e no CC, além de questionarem a inversão do ônus da prova.

No julgamento do agravo de instrumento, o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo manteve a decisão de primeira instância, entendendo que a pretensão indenizatória decorrente de vícios construtivos está sujeita ao prazo prescricional decenal previsto no art. 205 do CC, conforme entendimento consolidado na Súmula 194 do Superior Tribunal de Justiça. O acórdão destacou que, embora o CDC seja aplicável à relação de consumo, o prazo decadencial de 90 dias previsto no art. 26 do CDC não se aplica às pretensões indenizatórias, que são regidas pelo prazo prescricional geral do CC (e-STJ, fls. 106-108).

Além disso, o Tribunal considerou cabível a inversão do ônus da prova, nos termos do CDC, em razão da relação de consumo existente entre as partes, reconhecendo a hipossuficiência técnica do condomínio agravado. Assim, concluiu-se pela manutenção da decisão interlocutória que determinou a realização de perícia para apuração dos vícios construtivos, com o ônus financeiro atribuído às agravantes, e pela improcedência das alegações de prescrição e decadência apresentadas pelas recorrentes (e-STJ, fls. 108-109).

Todos os fundamentos da decisão de inadmissão do recurso especial foram devidamente impugnados pela parte agravante no agravo em recurso especial. Assim, conheço do agravo e passo ao exame do recurso especial.

1. Arts. 26, II, e 27, *caput*, do CDC

Alega a parte recorrente que teria ocorrido a inobservância dos prazos de decadência e prescrição previstos no CDC. A parte recorrente sustenta que o direito de reclamar por vícios do produto teria caducado em 90 dias e que a pretensão indenizatória por fato do produto estaria prescrita em cinco anos, conforme os dispositivos mencionados.

O Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo afastou a aplicação dos prazos de decadência e prescrição previstos no CDC, entendendo que a pretensão indenizatória decorrente de vícios construtivos não se sujeita ao prazo decadencial de 90 dias (art. 26, II) nem ao prazo prescricional quinquenal (art. 27). Aplicou-se o prazo prescricional decenal do art. 205 do CC, considerando a natureza indenizatória da demanda (e-STJ, fls. 106-108).

2. Art. 618, *caput* e parágrafo único, do CC.

A parte recorrente defende que teria sido desconsiderado o prazo decadencial de 180 dias para o dono da obra propor ação contra o empreiteiro após o surgimento de vícios, bem como o prazo prescricional de cinco anos para a responsabilidade pela solidez e segurança do empreendimento, ambos previstos no referido artigo.

Nesse contexto, no que tange à alegada violação do artigo 618, *caput* e parágrafo único do CPC, verifica-se que o acórdão não analisou especificamente a aplicação do prazo decadencial de 180 dias previsto no parágrafo único do art. 618 do CC, nem a prescrição quinquenal do *caput*. Limitou-se a aplicar o prazo geral decenal do art. 205 do CC, sem abordar diretamente os dispositivos mencionados. Desse modo, seu conteúdo normativo não foi apreciado pelo Tribunal *a quo*, tampouco a tese trazida nas razões do recurso especial foi suscitada nos aclaratórios opostos. Dessa forma, à falta do indispensável prequestionamento, incide, por analogia, o óbice das **Súmulas 282 e 356 do STF**. Nesse 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, g.n.)*

3. Art. 205 do CC.

Segundo a recorrente, o prazo decenal teria sido aplicado de forma inadequada, em prejuízo das recorrentes, ao se afastar a aplicação dos prazos específicos previstos no CDC e no próprio Código Civil, o que teria gerado desvantagem processual às recorrentes.

O Tribunal aplicou o prazo prescricional decenal do art. 205 do CC, fundamentando-se na Súmula 194 do STJ e no entendimento de que a pretensão indenizatória por vícios construtivos não se enquadra nos prazos específicos do CDC (e-STJ, fls. 107-108).

O empreendimento, segundo consta do acórdão (e-STJ, fl. 108), foi implementado em 22/08/2017 e a ação originária foi ajuizada em 31/07/2023.

Considerando que o art. 205 do Código Civil estabelece prazo prescricional geral de dez anos quando a lei não lhe haja fixado prazo menor, constata-se que a demanda foi proposta dentro do lapso legal aplicável, inexistindo, portanto, prescrição a ser reconhecida.

Com efeito, a jurisprudência desta Corte firmou-se no sentido de que "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" (AgInt no REsp 1.863.245/SP, Relator Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 24/8/2020, DJe de 27/8/2020).

Decidiu-se, nesse contexto, que, "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 2.088.400/CE, Relator Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, QUARTA TURMA, DJe de 15/05/2024). No mesmo sentido:

"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. VÍCIO DE CONSTRUÇÃO. VIOLAÇÃO AOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC/2015. OMISSÃO INEXISTENTE. PRAZO PRESCRICIONAL. ARTS. 205 E 618 DO CC/2002. FUNDAMENTO AUTÔNOMO NÃO IMPUGNADO NO RECURSO ESPECIAL. SÚMULA 283/STF. SÚMULA 83/STJ. VÍCIOS CONSTRUTIVOS RECONHECIDOS. RESPONSABILIDADE OBJETIVA. SÚMULA 7/STJ. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. OBRIGAÇÃO DE FAZER. EQUIDADE. IMPOSSIBILIDADE. RECURSO NÃO PROVIDO.

1. A Corte de origem dirimiu a matéria submetida à sua apreciação, manifestando-se expressamente acerca dos temas necessários à integral solução da lide. Dessa forma, não havendo omissão, contradição ou obscuridade no aresto recorrido, não se verifica a ofensa aos artigos 489, § 1º,

IV, e 1.022 do CPC/2015.

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. O Tribunal de origem, mediante o exame dos elementos informativos da demanda, concluiu que os vícios alegados são incontroversos e que foi comprovada a responsabilidade das rés. Infirmar as conclusões do julgado demandaria o revolvimento do suporte fático-probatório dos autos, o que encontra vedação na Súmula 7 do Superior Tribunal de Justiça.

4. Acerca dos honorários sucumbenciais, o STJ firmou o entendimento de que "o § 8º do art. 85 transmite regra excepcional, de aplicação subsidiária, em que se permite a fixação dos honorários sucumbenciais por equidade, para as hipóteses em que, havendo ou não condenação: (I) o proveito econômico obtido pelo vencedor for inestimável ou irrisório; ou (II) o valor da causa for muito baixo" (REsp 1.746.072/PR, Rel. p/ acórdão Ministro RAUL ARAÚJO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 13/02/2019, DJe de 29/03/2019). 5. Agravo interno não provido." (AgInt no AREsp n. 1.633.302/DF, Relator Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 1/3/2021, DJe de 22/3/2021)

Ainda nesse contexto, 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). A propósito:

"AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO COM PEDIDO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER E CONDENATÓRIO. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. PRETENSÃO INDENIZATÓRIA. APLICAÇÃO DO PRAZO PREVISTO NO ART. 205 DO CÓDIGO CIVIL. ALEGADA OFENSA AOS ARTS. 489 E 1.022, AMBOS DO CPC/2015. NÃO OCORRÊNCIA. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM O ENTENDIMENTO DESTA CORTE SUPERIOR. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 83/STJ. AUSÊNCIA DE FUNDAMENTOS QUE JUSTIFIQUEM A ALTERAÇÃO DA DECISÃO AGRAVADA. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. A alegação de violação ao art. 1.022, inciso II, do Código de Processo Civil de 2015, não se sustenta, pois o Tribunal de origem decidiu a matéria controvertida de forma fundamentada, ainda que contrariamente aos interesses da parte.

2. O Superior Tribunal de Justiça possui 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" (AgInt no AREsp n. 2.431.587/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 22/4/2024, DJe de 25/4/2024). 3. Agravo interno desprovido."

(AgInt no REsp n. 2.139.242/SP, Relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 21/10/2024, DJe de 28/10/2024)

"DIREITO CIVIL E PROCESSUAL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESPONSABILIDADE CIVIL POR VÍCIO DE CONSTRUÇÃO. AÇÃO INDENIZATÓRIA AJUIZADA POR CONDOMÍNIO. LEGITIMIDADE AD CAUSAM. PRAZO DECADENCIAL (CDC, ART. 26). INAPLICABILIDADE. PRESCRIÇÃO DECENAL (CC/2002, ART. 205). AGRAVO DESPROVIDO.

1. Nos termos da jurisprudência firmada pelo Superior Tribunal de Justiça, "tem o condomínio, na pessoa do síndico, legitimidade ativa para ação voltada

à reparação de vícios de construção nas partes comuns e em unidades autônomas" (AgRg no REsp 1.344.196/SP, Rel. Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 16/03/2017, DJe de 30/03/2017).

2. A pretensão de natureza indenizatória do consumidor pelos prejuízos decorrente dos vícios do imóvel não se submete à incidência de prazo decadencial, mas sim de prazo prescricional. Precedentes.

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, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Terceira Turma, DJe de 10/6/2015). 4. Agravo interno desprovido." (AgInt no AREsp n. 1.775.931/SP, Relator Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 11/9/2023, DJe de 14/9/2023)

Sob essa perspectiva, estando o acórdão recorrido em harmonia com a jurisprudência desta Corte Superior, incide, na espécie, o óbice previsto na Súmula 83/STJ.

4. Art. 373, §§ 1º e 2º, do CPC.

Por fim, a recorrente alega que a inversão do ônus da prova teria sido aplicada de forma indevida, sem a devida comprovação de verossimilhança das alegações do recorrido ou de sua hipossuficiência técnica, o que, segundo a parte recorrente, violaria as regras processuais de distribuição do ônus probatório.

O acórdão considerou cabível a inversão do ônus da prova com base no CDC, reconhecendo a hipossuficiência técnica do condomínio agravado.

Não houve análise específica sobre a ausência de verossimilhança das alegações ou sobre a possibilidade de o condomínio produzir provas mínimas, como alegado pelas recorrentes (e-STJ, fls. 108-109).

A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é no sentido de que, diante da Teoria da distribuição dinâmica do ônus da prova, é cabível a inversão do ônus da prova, em casos de vulnerabilidade e hipossuficiência técnica da parte autora. Precedentes. O entendimento adotado no acórdão recorrido coincide com a jurisprudência assente desta Corte Superior, circunstância que atrai a incidência da Súmula 83/STJ.

Ante o exposto, conheço do agravo para conhecer parcialmente do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AREsp 2.743.996 / SP

PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2024/0345214-5

Número de Origem:

0092612020238260566 10092612020238260566 20222583320248260000 20240000199409
92612020238260566

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

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 : GUZZO ARQUITETURA E CONSTRUCAO LTDA

AGRAVANTE : EDIFICIO VICTORIA PARK SPE LTDA

ADVOGADOS : ANDRÉ LUIZ CARRENHO GEIA - SP101346

VINICIUS RIGO BENTIVOGLIO - SP312691

AGRAVADO : EDIFICIO VICTORIA PARK

ADVOGADO : IVONE GONÇALVES PAES - SP455436

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 07/10/2025 a 13/10/2025, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Raul Araújo.

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 outubro de 2025