SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2764015 - RS (2024/0378375-1)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE	:	EIXOM - ENGENHARIA LTDA
ADVOGADO	:	LUCAS BRAGA EICHENBERG - RS048756
AGRAVADO	:	CONDOMINIO ROSSI PARQUE IBIRAPUERA
ADVOGADO	:	JÚLIO CÉSAR TRICOT SANTOS - RS032882
AGRAVADO	:	ORQUIDEA INCORPORADORA LTDA
ADVOGADO	:	GUSTAVO CLEMENTE VILELA - SP220907
AGRAVADO	:	ROSSI RESIDENCIAL SA - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL
ADVOGADOS	:	RODRIGO TRIMONT - SP231409
		LEONARDO SANTINI ECHENIQUE - MS014642

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS. VÍCIOS CONSTRUTIVOS EM ÁREAS COMUNS DE CONDOMÍNIO EDILÍCIO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL NÃO CONFIGURADA. LEGITIMIDADE PASSIVA E RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA. CADEIA DE CONSUMO. PREMISSAS FÁTICAS E CONTRATUAIS FIXADAS NA ORIGEM. SÚMULAS 5 E 7/STJ. PRETENSÃO INDENIZATÓRIA DECORRENTE DE VÍCIOS CONSTRUTIVOS. DECADÊNCIA AFASTADA. PRAZO PRESCRICIONAL DECENAL. JURISPRUDÊNCIA DO STJ. SÚMULA 83/STJ. PROVA PERICIAL. LIQUIDAÇÃO POR ORÇAMENTOS. LIMITES DA LIDE. SUCUMBÊNCIA MÍNIMA. REVISÃO INVIÁVEL. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. O Tribunal de origem enfrentou, de modo suficiente, as questões essenciais à solução da controvérsia, incluindo a legitimidade passiva da ora agravante, a incidência do Código de Defesa do Consumidor, a responsabilidade solidária dos participantes da cadeia de fornecimento, as teses de decadência e prescrição, a suficiência da prova pericial, a forma de liquidação e a distribuição dos ônus sucumbenciais. Não há violação aos arts. 489 e 1.022 do CPC quando a prestação jurisdicional é completa, ainda que contrária à pretensão da parte.

2. A Corte local assentou que a inicial atribuiu à agravante participação na execução do empreendimento e na gênese dos vícios construtivos, além de registrar que o contrato de prestação de serviços de engenharia, planejamento, construção e administração pelo regime de preço máximo garantido indicava atribuições mais amplas do que simples gerenciamento interno. A alteração dessas premissas exigiria reinterpretação contratual e reexame do conjunto fático-probatório, providência vedada pelas Súmulas 5 e 7/STJ.

Documento eletrônico VDA59056684 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 13/08/2026 19:40:40
Publicação no DJEN/CNJ de 18/08/2026. Código de Controle do Documento: 994b18ee-5645-4e9b-a6e0-a551a7a00512

3. A responsabilidade solidária foi afirmada pelo Tribunal de origem a partir da incidência do regime consumerista e da participação da agravante na cadeia de fornecimento, conforme premissas extraídas dos documentos do empreendimento, do contrato firmado e da prova pericial. A revisão desse enquadramento, na moldura concreta do acórdão recorrido, não se limita à revaloração jurídica de fatos incontroversos, mas pressupõe nova apreciação das provas e das cláusulas contratuais.
4. A pretensão deduzida pelo condomínio foi compreendida pelas instâncias ordinárias como indenizatória, voltada ao ressarcimento dos danos materiais decorrentes de vícios construtivos em áreas comuns, razão pela qual não se submete aos prazos decadenciais dos arts. 26 do CDC e 618, parágrafo único, do Código Civil. A orientação do acórdão recorrido está em harmonia com a jurisprudência do STJ, segundo a qual a pretensão reparatória fundada em vícios construtivos se sujeita ao prazo prescricional decenal do art. 205 do Código Civil. Incidência da Súmula 83/STJ.
5. A revisão das conclusões relativas à origem e extensão dos vícios construtivos, à suficiência do laudo pericial, à necessidade de nova perícia, à adequação da liquidação por orçamentos, à ocorrência de julgamento *extra* ou *ultra petita* e à sucumbência mínima demandaria revolvimento do acervo probatório e das circunstâncias concretas da causa. Incidência da Súmula 7/STJ.
6. Agravo interno 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 06/08/2026 a 12/08/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

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

Brasília, 12 de agosto de 2026.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator

Documento eletrônico VDA59056684 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 13/08/2026 19:40:40
Publicação no DJEN/CNJ de 18/08/2026. Código de Controle do Documento: 994b18ee-5645-4e9b-a6e0-a551a7a00512

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2764015 - RS (2024/0378375-1)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE	:	EIXOM - ENGENHARIA LTDA
ADVOGADO	:	LUCAS BRAGA EICHENBERG - RS048756
AGRAVADO	:	CONDOMINIO ROSSI PARQUE IBIRAPUERA
ADVOGADO	:	JÚLIO CÉSAR TRICOT SANTOS - RS032882
AGRAVADO	:	ORQUIDEA INCORPORADORA LTDA
ADVOGADO	:	GUSTAVO CLEMENTE VILELA - SP220907
AGRAVADO	:	ROSSI RESIDENCIAL SA - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL
ADVOGADOS	:	RODRIGO TRIMONT - SP231409
		LEONARDO SANTINI ECHENIQUE - MS014642

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS. VÍCIOS CONSTRUTIVOS EM ÁREAS COMUNS DE CONDOMÍNIO EDILÍCIO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL NÃO CONFIGURADA. LEGITIMIDADE PASSIVA E RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA. CADEIA DE CONSUMO. PREMISSAS FÁTICAS E CONTRATUAIS FIXADAS NA ORIGEM. SÚMULAS 5 E 7/STJ. PRETENSÃO INDENIZATÓRIA DECORRENTE DE VÍCIOS CONSTRUTIVOS. DECADÊNCIA AFASTADA. PRAZO PRESCRICIONAL DECENAL. JURISPRUDÊNCIA DO STJ. SÚMULA 83/STJ. PROVA PERICIAL. LIQUIDAÇÃO POR ORÇAMENTOS. LIMITES DA LIDE. SUCUMBÊNCIA MÍNIMA. REVISÃO INVIÁVEL. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. O Tribunal de origem enfrentou, de modo suficiente, as questões essenciais à solução da controvérsia, incluindo a legitimidade passiva da ora agravante, a incidência do Código de Defesa do Consumidor, a responsabilidade solidária dos participantes da cadeia de fornecimento, as teses de decadência e prescrição, a suficiência da prova pericial, a forma de liquidação e a distribuição dos ônus sucumbenciais. Não há violação aos arts. 489 e 1.022 do CPC quando a prestação jurisdicional é completa, ainda que contrária à pretensão da parte.

2. A Corte local assentou que a inicial atribuiu à agravante participação na execução do empreendimento e na gênese dos vícios construtivos, além de registrar que o contrato de prestação de serviços de engenharia, planejamento, construção e administração pelo regime de preço máximo garantido indicava atribuições mais amplas do que simples gerenciamento interno. A alteração dessas premissas exigiria reinterpretação contratual e reexame do conjunto fático-probatório, providência vedada pelas Súmulas 5 e 7/STJ.

Documento eletrônico VDA58702816 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 05/08/2026 19:53:56
Código de Controle do Documento: 8a2f104c-c473-48d3-bae5-5aa40695b010

3. A responsabilidade solidária foi afirmada pelo Tribunal de origem a partir da incidência do regime consumerista e da participação da agravante na cadeia de fornecimento, conforme premissas extraídas dos documentos do empreendimento, do contrato firmado e da prova pericial. A revisão desse enquadramento, na moldura concreta do acórdão recorrido, não se limita à revaloração jurídica de fatos incontroversos, mas pressupõe nova apreciação das provas e das cláusulas contratuais.
4. A pretensão deduzida pelo condomínio foi compreendida pelas instâncias ordinárias como indenizatória, voltada ao ressarcimento dos danos materiais decorrentes de vícios construtivos em áreas comuns, razão pela qual não se submete aos prazos decadenciais dos arts. 26 do CDC e 618, parágrafo único, do Código Civil. A orientação do acórdão recorrido está em harmonia com a jurisprudência do STJ, segundo a qual a pretensão reparatória fundada em vícios construtivos se sujeita ao prazo prescricional decenal do art. 205 do Código Civil. Incidência da Súmula 83/STJ.
5. A revisão das conclusões relativas à origem e extensão dos vícios construtivos, à suficiência do laudo pericial, à necessidade de nova perícia, à adequação da liquidação por orçamentos, à ocorrência de julgamento *extra* ou *ultra petita* e à sucumbência mínima demandaria revolvimento do acervo probatório e das circunstâncias concretas da causa. Incidência da Súmula 7/STJ.
6. Agravo interno desprovido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por EIXO-M Engenharia Ltda. contra decisão monocrática que conheceu do agravo em recurso especial e negou-lhe provimento, mantendo a decisão da Vice-Presidência do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul que inadmitiu recurso especial manejado com fundamento no art. 105, III, *a*, da Constituição Federal.

Na origem, o Condomínio Rossi Parque Ibirapuera ajuizou ação de indenização por danos materiais em razão de alegados vícios construtivos existentes nas áreas comuns do empreendimento. Sustentou que os defeitos decorreriam de falhas de projeto, execução, mão de obra, materiais empregados e inadequações técnicas, postulando a condenação solidária das demandadas ao pagamento do valor necessário à reparação das patologias identificadas.

A sentença julgou parcialmente procedente o pedido, reconhecendo a existência de vícios construtivos e determinando a apuração do *quantum* indenizatório em liquidação de sentença, mediante apresentação de três orçamentos para cada reparo reconhecido.

A EIXO-M interpôs apelação, na qual alegou ilegitimidade passiva, decadência, prescrição, ausência de responsabilidade pelos vícios apontados, inadequação da prova pericial, necessidade de nova perícia para apuração do valor da indenização, julgamento fora dos limites da lide e incorreta distribuição dos ônus sucumbenciais. A Nona Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul negou provimento à apelação.

A EIXO-M, em seguida, opôs embargos de declaração, sustentando omissões e contradições quanto à sua legitimidade passiva, à inexistência de relação jurídica direta com o condomínio, à inaplicabilidade do regime de solidariedade previsto no CDC, às teses de decadência e prescrição, à prova técnica e à forma de liquidação. Os embargos de declaração

Documento eletrônico VDA58702816 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 05/08/2026 19:53:56
Código de Controle do Documento: 8a2f104c-c473-48d3-bae5-5aa40695b010

foram acolhidos apenas em parte, com efeitos infringentes limitados à exclusão da condenação relativa a uma mancha de infiltração na placa de gesso localizada na sala da gerência. Quanto ao mais, o Tribunal de origem afastou os vícios apontados.

No recurso especial, a recorrente apontou violação aos arts. 489, 1.022, 485, VI, 487, II, 371, 479, 141, 492, 85, § 2º, e 86 do CPC, aos arts. 7º, 12 e 26 do CDC, e aos arts. 206, § 3º, V, e 618, parágrafo único, do Código Civil. Sustentou, em síntese, negativa de prestação jurisdicional, ilegitimidade passiva, ausência de relação jurídica com o condomínio, indevida aplicação da responsabilidade solidária consumerista, decadência, prescrição, inadequada valoração da prova pericial, necessidade de nova perícia para liquidação, julgamento fora dos limites da lide e incorreta distribuição dos ônus sucumbenciais.

O recurso especial foi inadmitido na origem. A Vice-Presidência do Tribunal estadual concluiu que inexistia negativa de prestação jurisdicional, que a conclusão sobre legitimidade passiva e responsabilidade solidária estava amparada nas circunstâncias fáticas e contratuais do caso, que a pretensão indenizatória por vícios construtivos não se sujeitava aos prazos decadenciais defendidos pela recorrente, que a orientação do acórdão recorrido coincidia com a jurisprudência do STJ e que a revisão das demais matérias demandaria reexame probatório e contratual.

Interposto agravo em recurso especial, a decisão ora agravada conheceu do agravo e negou-lhe provimento. A decisão monocrática afastou a alegação de negativa de prestação jurisdicional, manteve a incidência das Súmulas 5 e 7/STJ quanto à legitimidade passiva, à responsabilidade solidária e às conclusões extraídas do contrato e da prova pericial, aplicou a Súmula 83/STJ em relação à pretensão indenizatória por vícios construtivos e assentou que as impugnações relativas ao laudo, à liquidação e à sucumbência também esbarravam na Súmula 7/STJ.

No presente agravo interno, a EIXO-M afirma que a decisão agravada teria deixado de enfrentar adequadamente a especificidade do caso concreto e teria aplicado de forma ampliativa os óbices das Súmulas 5, 7 e 83/STJ. Alega que a controvérsia seria eminentemente jurídica, pois não buscaria revolver provas, mas apenas definir se uma empresa contratada pela incorporadora para gerenciar e administrar aspectos do canteiro poderia ser enquadrada como fornecedora solidária perante o condomínio.

Sustenta que houve negativa de prestação jurisdicional, pois o acórdão recorrido não teria enfrentado suficientemente a distinção entre incorporadora ou construtora, de um lado, e mera gerenciadora de canteiro, de outro, a inexistência de vínculo jurídico-material entre a EIXO-M e os adquirentes das unidades ou o condomínio, a impropriedade da subsunção da agravante aos arts. 7º e 12 do CDC e a disciplina aplicável às teses de decadência e prescrição.

Afirma que a decisão agravada teria convertido questão de enquadramento jurídico em pedido de revolvimento probatório. Aduz que não nega ter tido alguma atuação no canteiro,

Documento eletrônico VDA58702816 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 05/08/2026 19:53:56
Código de Controle do Documento: 8a2f104c-c473-48d3-bae5-5aa40695b010

mas sustenta que essa atuação não seria apta, por si só, a inseri-la na cadeia de fornecimento do produto imobiliário nem a responsabilizá-la pelos vícios construtivos perante o condomínio.

No capítulo da prescrição e decadência, defende que a decisão agravada teria simplificado indevidamente a controvérsia ao afirmar que a pretensão indenizatória por vícios construtivos estaria sujeita ao prazo decenal, sem examinar a natureza concreta da pretensão deduzida, a data de instalação do condomínio, a entrega do empreendimento, a ciência dos vícios e a disciplina dos arts. 206, § 3º, V, e 618, parágrafo único, do Código Civil, bem como do art. 26 do CDC.

Quanto aos demais capítulos, sustenta que a impugnação ao art. 479 do CPC não visaria rediscutir a perícia, mas apontar vício na valoração judicial da prova técnica. Afirma que a controvérsia sobre os arts. 141 e 492 do CPC envolveria julgamento fora dos limites da lide e que a matéria relativa aos arts. 85, § 2º, e 86 do CPC diria respeito à correta distribuição da sucumbência diante do efetivo decaimento das partes.

Requer, ao final, o provimento do agravo interno para reformar a decisão agravada, afastar os óbices sumulares e determinar o processamento do recurso especial, ou, sucessivamente, reconsiderar a decisão para conhecer do recurso especial e dar-lhe provimento, reconhecendo a ilegitimidade passiva da EIXO-M, a prescrição ou a decadência, ou determinando novo exame dos capítulos relativos à prova pericial, aos limites da lide e à sucumbência.

O Condomínio Rossi Parque Ibirapuera apresentou impugnação do agravo interno, defendendo a manutenção da decisão agravada. Sustentou que a agravante apenas reitera teses já examinadas, que a condenação se apoiou em prova pericial produzida sob contraditório, que a EIXO-M integrou a cadeia de fornecimento e que a pretensão recursal exige reexame de provas e de contrato. Requereu o desprovimento do agravo interno.

É o relatório.

VOTO

O agravo interno não merece provimento, como será demonstrado em seguida. De início, cumpre registrar que a decisão agravada examinou adequadamente as questões devolvidas no agravo em recurso especial, tendo concluído pela manutenção da inadmissão do recurso especial a partir de fundamentos autônomos e suficientes, consistentes na ausência de negativa de prestação jurisdicional, na incidência das Súmulas 5 e 7/STJ quanto aos capítulos dependentes da moldura fática e contratual estabelecida na origem, e na conformidade do acórdão recorrido com a jurisprudência desta Corte quanto à pretensão indenizatória decorrente de vícios construtivos.

No agravo interno, a parte agravante insiste em afirmar que a controvérsia seria puramente jurídica, mas a leitura do acórdão recorrido, da decisão agravada e das próprias razões recursais demonstra que a tese somente poderia ser acolhida mediante alteração das premissas fáticas e contratuais fixadas pelas instâncias ordinárias. Não há, contudo, que falar em violação aos arts. 489 e 1.022 do CPC.

Documento eletrônico VDA58702816 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 05/08/2026 19:53:56
Código de Controle do Documento: 8a2f104c-c473-48d3-bae5-5aa40695b010

O Tribunal de origem examinou a preliminar de ilegitimidade passiva, a incidência do Código de Defesa do Consumidor, a responsabilidade solidária dos participantes da cadeia de fornecimento, as teses de decadência e prescrição, a prova pericial, a necessidade ou não de nova perícia, a forma de liquidação e a distribuição da sucumbência.

O acórdão recorrido não se limitou a afirmar abstratamente a legitimidade da EIXO-M. A Corte local consignou que a demanda foi ajuizada para reparação de danos materiais decorrentes de vícios de construção que o condomínio atribuiu, também, à má execução das obras, e que os documentos apresentados indicavam a atuação da agravante na finalização de obras, consertos e execução do empreendimento. A Corte estadual ainda destacou que a efetiva responsabilidade da empresa deveria ser examinada no mérito, a partir das provas produzidas.

No mérito, o Tribunal de origem assentou que o contrato denominado Contrato Particular de Prestação de Serviços de Engenharia, Planejamento, Construção e Administração pelo regime de preço máximo garantido e outros pactos era suficiente, à luz das normas consumeristas, para justificar a solidariedade da EIXO-M pelos vícios construtivos identificados. Registrou, ainda, que a empresa não teria atuado apenas como administradora ou gerenciadora, pois foi contratada para prestar serviços de construção, engenharia, planejamento e administração de obras, tendo realizado o cálculo do preço máximo garantido, cabendo-lhe executar o projeto aprovado pela Prefeitura, analisar e firmar contratos necessários à execução da obra e assumir responsabilidade exclusiva por tais contratos.

Também houve exame da prova pericial, da origem dos vícios e da forma de liquidação. O Tribunal local concluiu que os vícios construtivos foram devidamente identificados por laudo pericial elaborado sob contraditório, que não havia necessidade de nova perícia para arbitramento do valor da indenização, e que o custo dos reparos poderia ser apurado por orçamentos, conforme estabelecido na sentença.

Essas considerações demonstram que houve prestação jurisdicional suficiente. A decisão contrária à pretensão da parte não configura omissão, contradição, obscuridade ou deficiência de fundamentação. De minha lavra, trago à colação o seguinte precedente para demonstrar que, quando há análise adequada da demanda, ainda que contrariamente aos argumentos apresentados por uma das partes, inexiste deficiência na prestação jurisdicional:

> *AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. AUSÊNCIA DE NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. REQUISITOS NÃO COMPROVADOS. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. REVISÃO FATOS E PROVAS. AGRAVO DESPROVIDO. SÚMULA 7/STJ.*
> *1. Não configura ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015 o fato de o Tribunal de origem, embora sem examinar individualmente cada um dos argumentos suscitados pelo recorrente, adotar fundamentação contrária à pretensão da parte, suficiente para decidir integralmente a controvérsia.*
> *2. No caso, o Tribunal de Justiça, com arrimo no acervo fático-probatório carreado aos autos, concluiu que os ora Agravantes não comprovaram os requisitos da pretendida usucapião.*

Documento eletrônico VDA58702816 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 05/08/2026 19:53:56
Código de Controle do Documento: 8a2f104c-c473-48d3-bae5-5aa40695b010

> *3. A pretensão de alterar tal entendimento, considerando as circunstâncias do caso concreto, demandaria revolvimento de matéria fático-probatória, inviável em sede de recurso especial, consoante preconiza a Súmula n. 7/STJ.*
> *4. Agravo interno a que se nega provimento.*
> *(AgInt no AREsp n. 2.015.291/RJ, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 16/12/2025, DJEN de 19/12/2025)*

A agravante, todavia, sustenta que a omissão seria *nuclear*, pois o Tribunal de origem não teria enfrentado a distinção entre incorporadora, construtora e mera gerenciadora interna do canteiro. Ocorre que tal distinção foi apreciada e rejeitada à luz das premissas fáticas e contratuais fixadas no acórdão. A Corte estadual afirmou expressamente que a atuação da EIXO-M não se restringiu ao gerenciamento interno, mas envolveu serviços de engenharia, planejamento, construção e administração de obras, com atribuições relacionadas à execução do projeto e à contratação necessária à obra.

Desse modo, a insurgência da agravante não revela omissão, mas inconformismo com a leitura que as instâncias ordinárias fizeram do contrato, dos documentos e da prova pericial. Superada a alegação de negativa de prestação jurisdicional, passa-se ao exame da ilegitimidade passiva e da responsabilidade solidária.

A agravante afirma que sua tese seria de enquadramento jurídico de fatos incontroversos. Entretanto, os fatos sobre os quais pretende construir sua tese não coincidem com aqueles efetivamente fixados no acórdão recorrido. Para a agravante, seriam incontroversas as premissas de que ela teria sido apenas gerenciadora interna, sem participação na incorporação, na comercialização das unidades, na entrega do empreendimento, na relação com os adquirentes e na cadeia de fornecimento.

O acórdão recorrido, porém, fixou premissas distintas. Com efeito, segundo a Corte local, a inicial imputou à EIXO-M participação nos vícios construtivos, os documentos indicaram sua atuação na execução e finalização de obras e o contrato firmado demonstrou atribuições de construção, engenharia, planejamento e administração, e não apenas gerenciamento operacional.

Assim, para acolher a tese recursal, seria indispensável afastar a conclusão de que a EIXO-M desempenhou atribuições relevantes no empreendimento e reclassificar sua atuação como meramente interna, administrativa e alheia à cadeia de fornecimento. Essa providência não é possível em recurso especial, pois exigiria novo exame do contrato e das provas. Incidem, portanto, as travas das Súmulas 5 e 7/STJ, como concluiu a decisão agravada.

A agravante tenta afastar a Súmula 5/STJ afirmando que não pretende reinterpretar cláusulas contratuais obscuras, mas apenas qualificar juridicamente a relação. A alegação não procede. O próprio núcleo da controvérsia depende da extensão das atribuições assumidas no contrato de prestação de serviços de engenharia, planejamento, construção e administração pelo regime de preço máximo garantido. O Tribunal local extraiu do instrumento contratual a conclusão de que a atuação da EIXO-M era mais ampla do que aquela descrita pela recorrente. A modificação desse entendimento exigiria nova leitura das cláusulas contratuais e do contexto em que foram executadas.

Documento eletrônico VDA58702816 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 05/08/2026 19:53:56
Código de Controle do Documento: 8a2f104c-c473-48d3-bae5-5aa40695b010

A Súmula 7/STJ também se mostra aplicável, pois a responsabilidade solidária foi afirmada com base na prova documental, na prova pericial, na narrativa da inicial e nos elementos que indicaram a atuação da empresa na execução do empreendimento e na gênese dos vícios. A revisão dessa conclusão exigiria reexame do acervo fático-probatório.

A tese de que se trataria de mera revaloração jurídica não se sustenta. A revaloração jurídica pressupõe a manutenção integral das premissas fáticas estabelecidas na origem. No caso, a agravante pretende substituir a moldura fática do acórdão por outra, segundo a qual teria sido apenas gerenciadora interna sem participação relevante na cadeia de fornecimento e sem nexo com os vícios construtivos.

Essa alteração é vedada na via especial. No ponto, a decisão agravada reproduziu corretamente a orientação desta Corte sobre a responsabilidade solidária dos integrantes da cadeia de consumo e a impossibilidade de revisão das conclusões de origem quando dependentes de provas e de contrato. Assim, trago à colação os seguintes precedentes a título de exemplificação do quanto acima afirmado:

> *AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO INJUSTIFICADO NA ENTREGA DO BEM. ILEGITIMIDADE PASSIVA. CADEIA DE CONSUMO. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. LUCROS CESSANTES. DANO MATERIAL PRESUMIDO. DANO MORAL. OCORRÊNCIA. SÚMULA 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.*
> *1. Tratando-se de uma relação de consumo, impõe-se a responsabilidade solidária perante o consumidor de todos aqueles que tenham integrado a cadeia de prestação de serviço, em caso de defeito ou vício. Precedentes.*
> *2. Ademais, tendo o TJSP concluído que a responsabilidade da ora recorrente se deu em razão do princípio da solidariedade existente entre os integrantes da cadeia de prestadores de serviços, rever tal entendimento demandaria o revolvimento do conjunto probatório, o que é inviável, na via eleita, ante o óbice da Súmulas 5 e 7 do STJ.*
> *3. "Nos termos da jurisprudência do STJ, o atraso na entrega do imóvel enseja pagamento de indenização por lucros cessantes durante o período de mora do promitente vendedor, sendo presumido o prejuízo do promitente comprador" (EREsp 1341138/SP, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 09/05/2018, DJe 22/05/2018).*
> *4. No caso concreto, o Tribunal de origem concluiu que o atraso verificado provocou mais que mero dissabor, sendo devida a indenização por danos morais. Rever o entendimento do acórdão recorrido, ensejaria o reexame do conjunto fático-probatório da demanda, providência vedada em sede de recurso especial, ante a Súmula 7 do Superior Tribunal de Justiça.*
> *5. Agravo interno não provido.*
> *(AgInt no REsp n. 1.948.139/SP, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 13/12/2021, DJe de 15/12/2021.)*

> *AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO INDENIZATÓRIA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INCONFORMISMO DA PARTE DEMANDADA.*
> *1. O Superior Tribunal de Justiça entende que todos os integrantes da cadeia de consumo respondem solidariamente pelos danos causados ao consumidor. Precedentes.*
> *2. Na hipótese, rever a conclusão do tribunal local, que entendeu que a agravante é parte legítima para figurar no polo passivo e tem o dever solidário de indenizar, esbarra nos óbices das Súmulas 5 e 7/STJ.*

Documento eletrônico VDA58702816 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 05/08/2026 19:53:56
Código de Controle do Documento: 8a2f104c-c473-48d3-bae5-5aa40695b010

3. Agravo interno desprovido.
(AgInt no AREsp n. 2.012.288/RS, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 2/5/2022, DJe de 6/5/2022.)

A agravante também sustenta que o recurso especial teria questionado a incidência do CDC e da solidariedade. Ainda que se reconheça que a matéria foi devolvida sob a ótica dos arts. 7º e 12 do CDC, a conclusão não se altera. O óbice não decorre da ausência formal de impugnação do tema, mas da impossibilidade de rever, na via especial, as premissas fáticas e contratuais utilizadas pela Corte estadual para afirmar que a empresa integrou a cadeia de fornecimento e respondeu solidariamente pelos vícios construtivos.

Quanto à prescrição e à decadência, também não há reparo a fazer na decisão agravada. O Tribunal de origem distinguiu corretamente a pretensão potestativa de exigir providências típicas de vício do produto ou serviço, sujeita a decadência, da pretensão indenizatória deduzida no caso concreto, voltada à reparação de danos materiais decorrentes de vícios construtivos em áreas comuns do condomínio. A Corte local concluiu que, por se tratar de pretensão condenatória de ressarcimento, não se aplicava o prazo decadencial invocado pela recorrente.

Esse entendimento está em consonância com a jurisprudência do STJ, segundo a qual a pretensão indenizatória do consumidor por prejuízos decorrentes de vícios construtivos não se submete ao prazo decadencial do art. 26 do CDC, mas ao prazo prescricional, em regra decenal, previsto no art. 205 do Código Civil. A decisão de inadmissibilidade do recurso especial já havia transcrito precedente específico sobre o tema, que se mostra pertinente e deve ser reproduzido com outros mais:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. VÍCIO DE CONSTRUÇÃO. PRELIMINAR DE DECADÊNCIA AFASTADA. 1. VIOLAÇÃO AO ART. 1.022 DO CPC/2015. OMISSÃO. VÍCIO NÃO CONFIGURADO. 2. PRETENSÃO INDENIZATÓRIA. PRAZO DECADENCIAL. NÃO CABIMENTO. PRESCRIÇÃO. ACÓRDÃO EM HARMONIA COM O ENTENDIMENTO DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. SÚMULA 83/STJ. 3. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.
1. Tendo o Tribunal de origem motivado adequadamente sua decisão, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entendeu cabível à hipótese, não há afirmar que a Corte estadual não se pronunciou sobre o pleito da ora recorrente, apenas pelo fato de ter o julgado recorrido decidido contrariamente à pretensão da parte. Violação ao art. 1.022 do CPC/2015 afastada.
2. Segundo orientação do Superior Tribunal de Justiça, "a pretensão de natureza indenizatória do consumidor pelos prejuízos decorrente dos vícios do imóvel não se submete à incidência do prazo decadencial, mas sim do prazo prescricional" (AgInt no AREsp 1.893.715/SP, Rel. Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 28/03/2022, DJe 31/03/2022).
3. A Corte estadual, aplicando o entendimento deste Superior Tribunal, concluiu por afastar a alegada preliminar de decadência em virtude da existência de pleito indenizatório, no qual há aplicação de prazo prescricional. Incidência da Súmula 83/STJ.
4. Agravo interno desprovido.
(AgInt no AREsp n. 2.081.634/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 12/9/2022, DJe de 14/9/2022.)

Documento eletrônico VDA58702816 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 05/08/2026 19:53:56
Código de Controle do Documento: 8a2f104c-c473-48d3-bae5-5aa40695b010

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER CONVERTIDA EM PERDAS E DANOS C/C REPARAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E DANOS MORAIS. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. ALEGAÇÃO DE DECURSO DO PRAZO DECADENCIAL DE 90 (NOVENTA) DIAS, PREVISTO NO ART. 26, II E § 3º, DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. NÃO OCORRÊNCIA. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. É de 90 (noventa) dias o prazo para o consumidor reclamar por vícios aparentes ou de fácil constatação no imóvel por si adquirido, contado a partir da efetiva entrega do bem (art. 26, II e § 1º, do CDC).

2. O prazo decadencial previsto no art. 26 do CDC relaciona-se ao período de que dispõe o consumidor para exigir alguma das alternativas que lhe são conferidas pelos arts. 18, § 1º, e 20, caput, do mesmo diploma legal (a saber, a substituição do produto, a restituição da quantia paga, o abatimento proporcional do preço e a reexecução do serviço), não se confundindo com o prazo prescricional a que se sujeita o consumidor para pleitear indenização decorrente da má-execução do contrato.

3. Quando a pretensão do consumidor é de natureza indenizatória (isto é, de ser ressarcido pelo prejuízo decorrente dos vícios do imóvel) não há incidência de prazo decadencial. A ação, tipicamente condenatória, sujeita-se a prazo de prescrição.

4. Não havendo prazo específico no Código de Defesa do Consumidor que regule a pretensão de indenização por inadimplemento contratual, deve incidir o prazo geral decenal previsto no art. 205 do CC/2002.

5. Para infirmar as conclusões a que chegou o acórdão recorrido, seria imprescindível o revolvimento do conjunto fático-probatório dos autos, o que é vedado nesta instância especial, conforme dispõe a Súmula 7/STJ.

6. Prejudicada a análise do dissídio jurisprudencial em razão da aplicação do enunciado da Súmula 7/STJ, porquanto não é possível encontrar similitude fática entre o acórdão recorrido e os arestos paradigmas, uma vez que as suas conclusões díspares ocorreram não em virtude de entendimentos diversos sobre uma mesma questão legal, mas sim de fundamentações baseadas em fatos, provas e circunstâncias específicas de cada processo.

7. A aplicação da multa prevista no § 4º do art. 1.021 do CPC/2015 não é automática, porquanto a condenação da parte agravante ao pagamento da aludida multa, a ser analisada em cada caso concreto, em decisão fundamentada, pressupõe que o agravo interno mostre-se manifestamente inadmissível ou que sua improcedência seja de tal forma evidente que a simples interposição do recurso possa ser tida, de plano, como abusiva ou protelatória, o que não se verifica na hipótese examinada.

8. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp n. 2.214.804/PR, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 28/8/2023, DJe de 30/8/2023.)

A agravante tenta afastar essa orientação afirmando que a causa de pedir e os pedidos estariam vinculados à lógica dos vícios do produto imobiliário, o que atrairia decadência. O argumento, porém, confunde o fato gerador da pretensão com a natureza da tutela deduzida. O dano pode decorrer de vícios construtivos, mas a pretensão de ressarcimento dos prejuízos materiais daí decorrentes conserva natureza condenatória e reparatória, razão pela qual se sujeita a prazo prescricional, não decadencial.

No caso, as instâncias ordinárias registraram que a ação foi ajuizada para obter indenização por danos materiais decorrentes de vícios construtivos em áreas comuns. Essa moldura atrai a jurisprudência acima referida e justifica a incidência da Súmula 83/STJ.

Documento eletrônico VDA58702816 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 05/08/2026 19:53:56
Código de Controle do Documento: 8a2f104c-c473-48d3-bae5-5aa40695b010

Além disso, a própria aferição da prescrição e da decadência, nos termos pretendidos pela agravante, dependeria da fixação do termo inicial, da data de ciência inequívoca dos vícios, da natureza aparente ou oculta das patologias, da cronologia de reparos, da extensão progressiva dos danos e da consolidação da pretensão indenizatória. Tais elementos foram examinados pela Corte local a partir do conjunto probatório, inclusive com referência à entrega efetiva do empreendimento, às tratativas de reparos e aos laudos técnicos produzidos nos anos seguintes. A revisão dessa conclusão também encontra óbice na Súmula 7/STJ.

Por fim, as impugnações relacionadas à prova pericial, à liquidação, aos limites da lide e à sucumbência também não podem prosperar. O acórdão recorrido consignou que a prova pericial foi produzida sob contraditório, identificou as patologias construtivas e apontou soluções para os vícios reconhecidos. Afirmou, ainda, que não havia necessidade de nova perícia apenas para apurar os valores, pois o custo dos reparos poderia ser definido por meio de orçamentos, conforme determinado na sentença.

A agravante sustenta que não pretende rediscutir a prova, mas apenas apontar violação ao art. 479 do CPC. Contudo, para acolher sua tese seria necessário concluir que o laudo pericial era insuficiente, incoerente ou inadequadamente valorado, que os vícios não foram corretamente atribuídos às demandadas, que a liquidação por orçamentos seria incompatível com a natureza técnica dos reparos e que a prova produzida exigiria nova perícia. Todas essas conclusões dependem de reexame do contexto probatório. Nesse sentido:

> *AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. LIQUIDAÇÃO DE SENTENÇA. MATÉRIA QUE DEMANDA REEXAME DE FATOS E PROVAS. SÚMULA 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.*
> *1. No presente caso, o acolhimento da pretensão recursal demandaria a alteração das premissas fático-probatórias estabelecidas pelo acórdão recorrido, com o revolvimento das provas carreadas aos autos, o que é vedado em sede de recurso especial, nos termos do enunciado da Súmula 7 do STJ.*
> *2. Agravo interno não provido.*
> *(AgInt no AREsp n. 783.426/DF, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 21/6/2016, DJe de 24/6/2016.)*

A alegação de julgamento *extra* ou *ultra petita* também não supera o óbice sumular. A Corte local concluiu que a sentença observou os limites da lide ao reconhecer os vícios construtivos indicados e determinar a apuração do *quantum* em liquidação. A alteração dessa conclusão exigiria cotejo entre pedido, causa de pedir, prova técnica, sentença e acórdão, providência incompatível com a via especial.

Por fim, quanto à sucumbência, o Tribunal de origem concluiu que o autor decaiu minimamente, pois as patologias construtivas reconhecidas representaram substancial procedência da pretensão, sendo correta a imposição integral dos ônus sucumbenciais às rés. A revisão dessa conclusão dependeria da reavaliação do grau de decaimento das partes, do proveito econômico obtido e da extensão dos pedidos acolhidos e rejeitados, o que atrai a Súmula 7/STJ.

Documento eletrônico VDA58702816 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 05/08/2026 19:53:56
Código de Controle do Documento: 8a2f104c-c473-48d3-bae5-5aa40695b010

Em síntese, o agravo interno não demonstra deficiência na decisão agravada. Ao contrário, a decisão monocrática enfrentou os capítulos efetivamente relevantes do recurso especial e aplicou corretamente os óbices sumulares.

Em conclusão (dispositivo).

Diante do exposto, nego provimento ao agravo interno.

É o voto.

Documento eletrônico VDA58702816 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 05/08/2026 19:53:56
Código de Controle do Documento: 8a2f104c-c473-48d3-bae5-5aa40695b010

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 2.764.015 / RS

Número Registro: 2024/0378375-1 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
50043078320198210001

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

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: EIXOM - ENGENHARIA LTDA
ADVOGADO	: LUCAS BRAGA EICHENBERG - RS048756
AGRAVADO	: CONDOMINIO ROSSI PARQUE IBIRAPUERA
ADVOGADO	: JÚLIO CÉSAR TRICOT SANTOS - RS032882
AGRAVADO	: ORQUIDEA INCORPORADORA LTDA
ADVOGADO	: GUSTAVO CLEMENTE VILELA - SP220907
AGRAVADO	: ROSSI RESIDENCIAL SA - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL
ADVOGADOS	: RODRIGO TRIMONT - SP231409 LEONARDO SANTINI ECHENIQUE - MS014642

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - RESPONSABILIDADE CIVIL - INDENIZAÇÃO POR DANO MORAL

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	: EIXOM - ENGENHARIA LTDA
ADVOGADO	: LUCAS BRAGA EICHENBERG - RS048756
AGRAVADO	: CONDOMINIO ROSSI PARQUE IBIRAPUERA
ADVOGADO	: JÚLIO CÉSAR TRICOT SANTOS - RS032882
AGRAVADO	: ORQUIDEA INCORPORADORA LTDA
ADVOGADO	: GUSTAVO CLEMENTE VILELA - SP220907

Documento eletrônico VDA59017741 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 13/08/2026 01:23:40
Código de Controle do Documento: a271230b-cd57-4f58-95d7-86051120aea7

AGRAVADO : ROSSI RESIDENCIAL SA - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL
ADVOGADOS : RODRIGO TRIMONT - SP231409
LEONARDO SANTINI ECHENIQUE - MS014642

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 do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 12 de agosto de 2026

Documento eletrônico VDA59017741 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 13/08/2026 01:23:40
Código de Controle do Documento: a271230b-cd57-4f58-95d7-86051120aea7