SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2175686 - RJ (2024/0384094-4)

RELATOR	:	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
RECORRENTE	:	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADO	:	RENATO OITICICA MOREIRA - RJ131073
RECORRIDO	:	CONDOMINIO RESIDENCIAL MANGUEIRA I
ADVOGADOS	:	HÉRIKA CRISTINA COSTA GOMES SPRINGER - RJ160637
		HANS SPRINGER DA SILVA - MG129181N
		THIAGO GUARDABASSI GUERRERO - PR083127

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E ADMINISTRATIVO. RECURSO ESPECIAL. PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO EM ÁREAS COMUNS DE CONDOMÍNIO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. ARTS. 489, § 1º, IV, E 1.022 DO CPC. INOCORRÊNCIA. ART. 618 DO CC/2002. PRAZO DE GARANTIA (5 ANOS). ART. 205 DO CC/2002. PRAZO PRESCRICIONAL DECENAL. *ACTIO NATA*. DATA DO HABITE-SE. IRRELEVÂNCIA PARA O TERMO INICIAL. PRECEDENTES. SÚMULA 568/STJ. RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO. HONORÁRIOS MAJORADOS.

1.Trata-se de recurso especial interposto pela Caixa Econômica Federal (CEF) contra acórdão do Tribunal federal que, em ação indenizatória por vícios construtivos em empreendimento do Programa Minha Casa Minha Vida, afastou a prescrição, anulou a sentença e determinou o retorno dos autos à origem para regular processamento . Os embargos de declaração da CEF foram rejeitados.

2.O objetivo recursal é decidir se (i) o prazo prescricional decenal do art. 205 do Código Civil condiciona-se à manifestação do vício dentro do prazo de garantia de 5 anos do art. 618 do mesmo diploma; e (ii) o acórdão recorrido incorre em negativa de prestação jurisdicional por não enfrentar, de modo suficiente, a data do habite-se como marco para a contagem do prazo.

3.O prazo do art. 618 do Código Civil é de garantia legal e não se confunde com prazo prescricional ou decadencial; a pretensão

Documento eletrônico VDA52023460 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 04/11/2025 15:36:00
Publicação no DJEN/CNJ de 06/11/2025. Código de Controle do Documento: 8bafe686-5246-414d-84cc-04d2195cf0db

indenizatória decorrente de vício construtivo sujeita-se ao prazo geral de 10 anos do art. 205 do Código Civil, contado da ciência do vício (*actio nata*), não da entrega da obra ou da expedição do habite-se.

4.Recurso especial não provido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 28/10/2025 a 03/11/2025, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Nancy Andrighi, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 04 de novembro de 2025.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator

Documento eletrônico VDA52023460 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 04/11/2025 15:36:00
Publicação no DJEN/CNJ de 06/11/2025. Código de Controle do Documento: 8bafe686-5246-414d-84cc-04d2195cf0db

RECURSO ESPECIAL Nº 2175686 - RJ (2024/0384094-4)

RELATOR	:	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
RECORRENTE	:	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADO	:	RENATO OITICICA MOREIRA - RJ131073
RECORRIDO	:	CONDOMINIO RESIDENCIAL MANGUEIRA I
ADVOGADOS	:	HÉRIKA CRISTINA COSTA GOMES SPRINGER - RJ160637
		HANS SPRINGER DA SILVA - MG129181N
		THIAGO GUARDABASSI GUERRERO - PR083127

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E ADMINISTRATIVO. RECURSO ESPECIAL. PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO EM ÁREAS COMUNS DE CONDOMÍNIO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. ARTS. 489, § 1º, IV, E 1.022 DO CPC. INOCORRÊNCIA. ART. 618 DO CC/2002. PRAZO DE GARANTIA (5 ANOS). ART. 205 DO CC/2002. PRAZO PRESCRICIONAL DECENAL. *ACTIO NATA*. DATA DO HABITE-SE. IRRELEVÂNCIA PARA O TERMO INICIAL. PRECEDENTES. SÚMULA 568/STJ. RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO. HONORÁRIOS MAJORADOS.

1.Trata-se de recurso especial interposto pela Caixa Econômica Federal (CEF) contra acórdão do Tribunal federal que, em ação indenizatória por vícios construtivos em empreendimento do Programa Minha Casa Minha Vida, afastou a prescrição, anulou a sentença e determinou o retorno dos autos à origem para regular processamento . Os embargos de declaração da CEF foram rejeitados.

2.O objetivo recursal é decidir se (i) o prazo prescricional decenal do art. 205 do Código Civil condiciona-se à manifestação do vício dentro do prazo de garantia de 5 anos do art. 618 do mesmo diploma; e (ii) o acórdão recorrido incorre em negativa de prestação jurisdicional por não enfrentar, de modo suficiente, a data do habite-se como marco para a contagem do prazo.

3.O prazo do art. 618 do Código Civil é de garantia legal e não se confunde com prazo prescricional ou decadencial; a pretensão

Documento eletrônico VDA51806361 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 27/10/2025 23:17:52
Código de Controle do Documento: b4b8fd0f-23b1-461f-ae95-c923695b4c75

indenizatória decorrente de vício construtivo sujeita-se ao prazo geral de 10 anos do art. 205 do Código Civil, contado da ciência do vício (*actio nata*), não da entrega da obra ou da expedição do habite-se.
4.Recurso especial não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF (CEF) contra acórdão do TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 2ª REGIÃO, nos autos da apelação cível em que litiga com o CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MANGUEIRA I (CONDOMÍNIO).

O acórdão recorrido, da relatoria do Juiz Federal Convocado WILNEY MAGNO DE AZEVEDO SILVA, foi assim ementado:

> *PROCESSO CIVIL. ADMINISTRATIVO. IMÓVEL. PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. PRELIMINAR DE CERCEAMENTO DE DEFESA REJEITADA. VÍCIO DE CONSTRUÇÃO. DANO MORAL E MATERIAL. APLICAÇÃO DO PRAZO PRESCRICIONAL DECENAL. ART. 205 DO CÓDIGO CIVIL. NÃO OCORRÊNCIA. ART. 618 DO CC/2002. PRAZO DE GARANTIA. 5 ANOS. INAPLICABILIDADE. APELAÇÃO PROVIDA. SENTENÇA ANULADA.*
> *Trata-se de apelação interposta pelo CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MANGUEIRA I contra a sentença que, proferida nos autos da ação ordinária ajuizada pelo ora apelante em face da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, julgou improcedente o pedido consistente no pagamento de indenização pelos danos materiais correspondentes aos valores necessários para a recuperação de área comum do condomínio, cujos imóveis foram adquiridos pelo Programa Minha Casa Minha Vida, por danos construtivos, bem como o valor para a execução ou instalação dos itens inacabados, em observância ao Projeto e Memorial Descritivo do empreendimento, caso constatado na perícia judicial a ser designada.*
> *Inicialmente, rejeita-se a preliminar de cerceamento de defesa pelo indeferimento da prova pericial requerida pelo autor, visto que o juízo a quo apenas reconheceu a prescrição, sendo desnecessária, naquele momento, a produção de quaisquer outras provas, eis que suficiente, para tanto, a prova documental constante dos autos.*
> *A controvérsia recursal cinge-se a analisar se ocorreu, ou não, a prescrição.*
> *In casu, o juízo a quo julgou improcedente o pedido, ao fundamento de que os vícios construtivos elencados na inicial somente ocorreram depois de extrapolado o prazo de 05 (cinco) anos de garantia da obra.*
> *Consoante a jurisprudência desta Corte e do Superior Tribunal de Justiça, o prazo prescricional para reclamar acerca de vícios de construção é o geral decenal, disposto no art. 205 do CC "A prescrição ocorre em dez anos, quando a lei não lhe haja fixado prazo menor", contado a partir da ciência dos vícios construtivos, diante da ausência de*

Documento eletrônico VDA51806361 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 27/10/2025 23:17:52
Código de Controle do Documento: b4b8fd0f-23b1-461f-ae95-c923695b4c75

> *prazo específico estabelecido no CDC que regule a pretensão indenizatória por inadimplemento contratual.*
> *No caso dos autos, mesmo não sendo possível precisar, com segurança, quando o autor teve ciência dos vícios construtivos alegados, considerando que a obra do empreendimento objeto da pretensão indenizatória foi entregue em 2012, ou seja, há menos de dez anos do ajuizamento da presente demanda (19/11/2021), reputo não caracterizada a prescrição. Ressalte-se que a CAIXA foi comunicada sobre os vícios na construção em 25/08/2021.*
> *Por fim, insta registrar que a pretensão autoral de ser indenizada por danos materiais decorrentes dos vícios de construção não se sujeita ao prazo de garantia de 5 anos, previsto no caput do art. 618 do Código Civil, como entendido pelo juiz sentenciante, ou seja, não há exigência de que os vícios apareçam no referido prazo.*
> *Apelação do autor provida para afastar a prescrição, anular a sentença e determinar o retorno dos autos à instância de origem para seu regular processamento.*
> (e-STJ, fl. 254).

Os embargos de declaração opostos pela CEF foram rejeitados (e-STJ, fls. 317-324).

Nas razões de seu apelo nobre interposto com fundamento na alínea *a* do inciso III do art. 105 da Constituição Federal, a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF apontou violação dos arts. 489, § 1º, IV, do Código de Processo Civil, e 618 e 205 do Código Civil. Sustentou, em síntese, que (1) o acórdão recorrido incorreu em omissão (negativa de prestação jurisdicional) ao não realizar a necessária distinção (*distinguishing*) entre o caso concreto e os precedentes do STJ que invocou, pois deixou de analisar o fato de que o prazo de garantia de 5 anos do art. 618 do CC é um pressuposto para a incidência do prazo prescricional decenal do art. 205 do mesmo diploma; (2) o Tribunal de origem também se omitiu ao ignorar a prova documental dos autos (certidão de habite-se de 3/2/2011), que comprovaria a entrega da obra há mais de 10 anos antes da reclamação administrativa (25/08/2021), preferindo basear-se em uma alegação da parte contrária sobre a entrega em 2012, o que configurou supressão de instância, pois tal documento não fora apreciado em primeiro grau; e (3) houve violação direta do art. 618 do Código Civil, pois a pretensão indenizatória por vícios construtivos só pode ser exercida no prazo de 10 anos se o defeito surgir dentro do prazo irredutível de garantia de 5 anos, o que, segundo a recorrente, não foi observado pelo acórdão.

Houve apresentação de contrarrazões pelo CONDOMÍNIO (e-STJ, fls. 377-386), defendendo, preliminarmente, a inadmissibilidade do recurso por incidência da Súmula 7/STJ. No mérito, pugnou pela manutenção do acórdão, argumentando que o

Documento eletrônico VDA51806361 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 27/10/2025 23:17:52
Código de Controle do Documento: b4b8fd0f-23b1-461f-ae95-c923695b4c75

prazo prescricional aplicável é o decenal, contado da ciência do vício, especialmente em se tratando de danos progressivos e contínuos, sendo o prazo do art. 618 do CC apenas de garantia.

É o relatório.

VOTO

O recurso não merece prosperar.

Na origem, o caso cuida de ação de indenização por danos materiais e morais ajuizada pelo CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MANGUEIRA I em face da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF. O autor alegou a existência de vícios construtivos nas áreas comuns de empreendimento imobiliário adquirido no âmbito do programa "Minha Casa Minha Vida", requerendo o ressarcimento dos valores necessários para os reparos.

O Juízo de primeira instância acolheu a prejudicial de prescrição e julgou o pedido improcedente. Fundamentou que, embora o prazo prescricional para a pretensão indenizatória seja de 10 anos (art. 205 do CC), este somente se aplica se os vícios construtivos surgirem dentro do prazo de garantia de 5 anos previsto no art. 618 do CC, contado da entrega da obra.

Considerou que o habite-se foi emitido em 23/2/2011, e a notificação extrajudicial a CEF ocorreu somente em 25/8/2021, mais de 10 anos após a conclusão da obra, sem prova de que os defeitos tivessem aparecido dentro do quinquênio legal de garantia.

Inconformado, o CONDOMÍNIO apelou, arguindo cerceamento de defesa pela não realização de perícia e, no mérito, sustentando que o prazo prescricional é decenal, contado da ciência do dano, especialmente por se tratar de vícios ocultos e progressivos.

O Tribunal Regional Federal da 2ª Região deu provimento à apelação para afastar a prescrição, anular a sentença e determinar o retorno dos autos à origem. O acórdão fundamentou que o prazo prescricional aplicável é o decenal do art. 205 do CC, contado da ciência dos vícios, e que o prazo de 5 anos do art. 618 do CC é apenas de garantia, não se aplicando como condição para a pretensão indenizatória. Considerou, ademais, que a obra foi entregue em 2012 e a ação ajuizada em 2021, dentro, portanto, do lapso decenal.

Quanto ao cerceamento de defesa a preliminar foi rejeitada sob o fundamento de que, sendo a controvérsia decidida com base na prejudicial de mérito da prescrição — uma questão de direito —, a produção de prova pericial era desnecessária para o deslinde da causa naquele momento, bastando a prova documental já acostada aos autos (e-STJ, fls. 254 e 318).

Documento eletrônico VDA51806361 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 27/10/2025 23:17:52
Código de Controle do Documento: b4b8fd0f-23b1-461f-ae95-c923695b4c75

A CEF opôs embargos de declaração, alegando omissão quanto à data do habite-se e à necessidade de o vício se manifestar no prazo de garantia. Os embargos foram rejeitados.

O Tribunal afastou a alegação de omissão, reiterando que a questão da prescrição foi devidamente analisada e que a data do "habite-se" não altera o entendimento sobre o termo inicial da contagem do prazo para vícios ocultos. Concluiu que os embargos visavam, na verdade, a rediscussão do mérito, o que é vedado em sede de aclaratórios (e-STJ, fls. 323-324).

Daí o presente recurso especial.

Objetivo recursal

Trata-se de recurso especial interposto contra acórdão que, em ação de indenização por vícios construtivos em imóvel do programa Minha Casa Minha Vida, afastou a prescrição e anulou a sentença de improcedência, determinando o retorno dos autos à origem para regular processamento.

O objetivo recursal é decidir se (i) o prazo prescricional decenal para a pretensão indenizatória por vício construtivo (art. 205 do CC/2002) tem como pressuposto a manifestação do defeito dentro do prazo de garantia de 5 (cinco) anos previsto no art. 618 do mesmo diploma legal; e (ii) o acórdão recorrido incorreu em omissão ao não analisar a data de emissão do "habite-se" como marco para a contagem dos prazos, configurando negativa de prestação jurisdicional. Natureza dos Prazos (art. 618 vs. art. 205 do Código Civil)

(1) Da Negativa de prestação jurisdicional (violação dos arts. 489, § 1º, IV, do CPC) e da omissão quanto ao habite-se

A CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, sustenta que o acórdão recorrido incorreu em negativa de prestação jurisdicional. Alega, em essência, que o Tribunal de origem foi omisso ao não realizar a devida distinção (*distinguishing*) entre o caso concreto e os precedentes do STJ que utilizou, bem como ao ignorar o documento de habite-se datado de 3/2/2011, o qual, em sua visão, comprovaria o transcurso de mais de dez anos até a reclamação administrativa.

Contudo, não assiste razão à recorrente.

O acórdão recorrido, longe de ser omisso, enfrentou a controvérsia de forma clara, exauriente e alinhada à jurisprudência pacífica desta Corte Superior. A questão central - a natureza dos prazos dos arts. 618 e 205 do Código Civil e o termo inicial da prescrição para vícios ocultos - foi o eixo condutor de todo o julgamento.

O Tribunal Regional Federal da 2ª Região não se limitou a citar precedentes de forma genérica; ao contrário, aplicou a tese jurídica consolidada, explicando

Documento eletrônico VDA51806361 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 27/10/2025 23:17:52
Código de Controle do Documento: b4b8fd0f-23b1-461f-ae95-c923695b4c75

detalhadamente a distinção entre o prazo de garantia e o prazo prescricional, conforme se extrai do item 5 de sua ementa:

> (...) *5. Consoante a jurisprudência desta Corte e do Superior Tribunal de Justiça, o prazo prescricional para reclamar acerca de vícios de construção é o geral decenal, disposto no art. 205 do CC 'A prescrição ocorre em dez anos, quando a lei não lhe haja fixado prazo menor', contado a partir da ciência dos vícios construtivos, diante da ausência de prazo específico estabelecido no CDC que regule a pretensão indenizatória por inadimplemento contratual*. (e-STJ, fl. 254).

A alegação de que o Tribunal ignorou o documento de habite-se de 2011 também não se sustenta. O tema foi expressamente abordado quando do julgamento dos embargos de declaração, ocasião em que o órgão colegiado foi categórico ao afirmar que a data de expedição do habite-se não se confunde com a efetiva entrega do imóvel nem constitui o termo inicial para a contagem do prazo prescricional em casos de vícios ocultos.

Confira-se:

> *(...)7. Registre-se, ainda, que o prazo de cinco anos previsto no caput do art. 618 do CC é de garantia, não se tratando de prazo decadencial ou prescricional, o qual tem como termo a quo a constatação do vício e não da certidão de habite-se, como defendido pela embargante.*
> *Esclarece-se que a emissão do habite-se não corresponde à efetiva entrega do imóvel. Trata-se apenas de um documento que atesta que a construção foi concluída segundo as exigências estabelecidas pelo município, sendo essencial para garantir a segurança, regularidade e habitualidade de um imóvel.* (e-STJ, fl. 323).

Portanto, a questão foi enfrentada. O Tribunal simplesmente conferiu ao documento de habite-se uma valoração jurídica diversa daquela pretendida pela recorrente, entendendo-o como irrelevante para a definição do termo inicial da prescrição no caso concreto. Não há omissão quando o julgador, de forma fundamentada, considera um argumento ou documento impertinente para a solução da lide.

A jurisprudência do STJ é pacífica ao afirmar que o julgador não está obrigado a rebater, um a um, os argumentos das partes, desde que os fundamentos adotados sejam suficientes para justificar a conclusão.

Nesse sentido:

> *Não há ofensa ao art. 1.022 do CPC/2015, porquanto o Tribunal de origem decidiu a matéria de forma fundamentada. O julgador não está obrigado a rebater, um a um, os argumentos invocados pelas partes,*

Documento eletrônico VDA51806361 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 27/10/2025 23:17:52
Código de Controle do Documento: b4b8fd0f-23b1-461f-ae95-c923695b4c75

> *quando tiver encontrado motivação satisfatória para dirimir o litígio."* (AgInt no AREsp 1.500.162/SP, Rel. Min. Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, DJe 29/11/2019)

Portanto, não há falar em negativa de prestação jurisdicional, sendo o inconformismo do recorrente mera tentativa de rediscutir o mérito da decisão.

Apesar do inconformismo, verifica-se que o Tribunal local se pronunciou sobre todos os temas importantes ao deslinde da controvérsia, não havendo, portanto, omissão, contradição ou obscuridade.

Assim, inexistem os vícios elencados no art. 1.022 do CPC, sendo forçoso reconhecer que a pretensão recursal ostenta caráter nitidamente infringente.

A jurisprudência desta Casa é pacífica ao proclamar que, se os fundamentos adotados bastam para justificar o concluído na decisão, o julgador não está obrigado a rebater, um a um, os argumentos utilizados pela parte.

Nesse sentido, confira-se o seguinte precedente:

> *AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. ACIDENTE DE TRÂNSITO. VIOLAÇÃO AO ART. 1.022 DO CPC/2015. OMISSÃO. AUSÊNCIA. RESPONSABILIDADE CIVIL RECONHECIDA. EXCLUDENTES AFASTADAS. REVISÃO. NÃO CABIMENTO. MATÉRIA FÁTICA E PROBATÓRIA DOS AUTOS. APLICAÇÃO DA SÚMULA 7/STJ. ARBITRAMENTO DE DANOS MORAIS. DISCUSSÃO DO VALOR. PROPORCIONALIDADE RECONHECIDA. IMPOSSIBILIDADE DE REVISÃO NESTES AUTOS. SÚMULA 7/STJ. TERMO INICIAL. JUROS MORATÓRIOS. CITAÇÃO. PRECEDENTES DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. AGRAVO IMPROVIDO.*
>
> *1. Não há ofensa ao art. 1.022 do CPC/2015, porquanto o Tribunal de origem decidiu a matéria de forma fundamentada. O julgador não está obrigado a rebater, um a um, os argumentos invocados pelas partes, quando encontra motivação satisfatória para dirimir o litígio.*
>
> *[...]*
>
> *4. Agravo interno a que se nega provimento.*
>
> (AgInt no AREsp n. 2.229.195/RJ, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 4/9/2023, DJe de 6/9/2023)

Afasta-se, portanto, a alegada violação.

Documento eletrônico VDA51806361 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 27/10/2025 23:17:52
Código de Controle do Documento: b4b8fd0f-23b1-461f-ae95-c923695b4c75

O que se percebe é uma tentativa da recorrente de rediscutir o mérito da decisão sob o pretexto de vício de fundamentação, o que é inviável na via do recurso especial. A prestação jurisdicional foi entregue de forma completa e coerente, não havendo ofensa aos arts. 489, § 1º, IV, e 1.022 do CPC.

(2) Da violação do mérito da legislação federal (arts. 618 e 205 do Código Civil)

A recorrente defende que o acórdão violou o art. 618 do Código Civil ao não considerá-lo como um pressuposto para a aplicação do prazo prescricional decenal do art. 205. Segundo sua tese, a pretensão indenizatória somente poderia ser exercida se o vício construtivo se manifestasse dentro do prazo de garantia de 5 (cinco) anos.

A tese, no entanto, vai de encontro à pacífica jurisprudência desta Corte Superior.

O acórdão recorrido aplicou corretamente o direito à espécie, alinhando-se perfeitamente ao entendimento consolidado do STJ. A jurisprudência desta Corte distingue com clareza a natureza dos prazos em questão:

> *Art. 618 do CC/2002: Trata-se de um prazo de garantia legal e irredutível de 5 (cinco) anos pela solidez e segurança da obra. A sua função é estabelecer um período mínimo durante o qual o construtor responde objetivamente por defeitos dessa natureza.*
> *Art. 205 do CC/2002: Trata-se do prazo prescricional geral de 10 (dez) anos para o exercício de pretensões de natureza indenizatória decorrentes de inadimplemento contratual, como a entrega de um imóvel com vícios.*

Conforme decidido reiteradamente por esta Corte, o prazo de garantia não se confunde com o prazo prescricional, nem o condiciona. Uma vez constatado o vício, nasce para o lesado a pretensão de ser indenizado, a qual se sujeita ao prazo prescricional decenal, contado da ciência do defeito.

O acórdão recorrido estabeleceu uma distinção fundamental, em linha com a jurisprudência consolidada do Superior Tribunal de Justiça, de que o prazo de 5 (cinco) anos previsto no art. 618 do Código Civil é de garantia legal pela solidez e segurança da obra, e não um prazo prescricional ou decadencial. A pretensão de natureza indenizatória, por sua vez, sujeita-se ao prazo prescricional geral de 10 (dez) anos, conforme o art. 205 do mesmo diploma, ante a ausência de prazo específico no Código de Defesa do Consumidor para inadimplemento contratual.

Nesse sentido.

> *CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO INDENIZATÓRIA . DANOS MATERIAIS E MORAIS.*

Documento eletrônico VDA51806361 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 27/10/2025 23:17:52
Código de Controle do Documento: b4b8fd0f-23b1-461f-ae95-c923695b4c75

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 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 2.092.461/SP, Relatora NANCY ANDRIGHI, Data de Julgamento: 12/6/2023, TERCEIRA TURMA, DJe 14/6/2023)

Quanto ao termo inicial do prazo prescricional para vícios construtivos ocultos e de natureza progressiva, o marco inicial da contagem do prazo prescricional decenal não é a entrega da obra ou a expedição do habite-se, mas sim a data da inequívoca ciência do vício pelo lesado, em aplicação do princípio da *actio nata*. O acórdão considerou que, mesmo tomando como base a data de entrega do imóvel em 2012 e o ajuizamento da ação em 2021, a prescrição não estaria caracterizada (e-STJ, fl. 254).

A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é firme no sentido de que os danos decorrentes de vício na construção se prolongam no tempo, o que inviabiliza a

Documento eletrônico VDA51806361 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 27/10/2025 23:17:52
Código de Controle do Documento: b4b8fd0f-23b1-461f-ae95-c923695b4c75

fixação do termo inicial do prazo prescricional, considerando-se como iniciada a prescrição somente no momento em que a seguradora é comunicada do evento danoso e se recusa a indenizar (AgInt no AREsp 1.897.767/CE, Terceira Turma, DJe 24/3/2022 e AgInt no AREsp 1.897.767/CE, Terceira Turma, DJe 24/3/2022).

Na mesma linha.

> *AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. SEGURO HABITACIONAL. PRESCRIÇÃO ÂNUA . TERMO INICIAL. PRECEDENTES. 1. Em se tratando de vícios construtivos, o fato gerador da pretensão (e termo inicial do prazo prescricional) é o momento da ciência inequívoca dos danos à estrutura do imóvel, os quais, em regra, ocorrem de maneira progressiva/sucessiva/gradual, dando azo a inúmeros sinistros que, seguidamente, renovam a pretensão do beneficiário do seguro . Desse modo, considera-se deflagrado o prazo prescricional apenas no momento em que, comunicado o fato à seguradora, esta se recusa a indenizar. Precedentes. 2. "À luz dos parâmetros da boa-fé objetiva e da proteção contratual do consumidor, conclui-se que os vícios estruturais de construção estão acobertados pelo seguro habitacional, cujos efeitos devem se prolongar no tempo, mesmo após a extinção do contrato, para acobertar o sinistro concomitante à vigência deste, ainda que só se revele depois de sua conclusão (vício oculto)" (REsp 1717112/RN, Rel . Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 25/09/2018, DJe 11/10/2018) . 3. Agravo interno a que se nega provimento.*
> (AgInt no AgInt no REsp 1.744.749/PR, Relator.: Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Data de Julgamento: 18/6/2019, QUARTA TURMA, DJe 25/6/2019)

O acórdão recorrido, ao rejeitar os embargos de declaração da CEF, citou diversos precedentes, inclusive desta Corte, que solidificam tal entendimento, a jurisprudência é uníssona:

> *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.*
> (AgInt no AREsp n. 2.092.461/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 12/6/2023, DJe de 14/6/2023)

Dessa forma, o acórdão recorrido, ao determinar que a pretensão indenizatória do autor não está sujeita ao prazo de garantia de cinco anos, mas sim ao prazo prescricional decenal contado da ciência do vício, não violou os arts. 618 e 205 do Código Civil. Ao contrário, aplicou-os em conformidade com a interpretação pacificada pelo Superior Tribunal de Justiça, o que atrai, por analogia, o óbice da Súmula 83/STJ.

A insurgência da CEF, portanto, representa mera discordância com a tese jurídica adotada, buscando a reforma de um julgado que está em harmonia com a jurisprudência desta Corte.

Documento eletrônico VDA51806361 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 27/10/2025 23:17:52
Código de Controle do Documento: b4b8fd0f-23b1-461f-ae95-c923695b4c75

Diante do exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso especial.

MAJORO em 5% o valor dos honorários advocatícios anteriormente fixados em favor de CONDOMÍNIO, limitados a 20%, nos termos do art. 85, § 11, do NCPC.

É como voto.

Por oportuno, previno as partes de que a interposição de recurso contra esta decisão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar condenação às penalidades fixadas nos arts. 1.021, § 4º, ou 1.026, § 2º, ambos do CPC.

Documento eletrônico VDA51806361 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 27/10/2025 23:17:52
Código de Controle do Documento: b4b8fd0f-23b1-461f-ae95-c923695b4c75

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

REsp 2.175.686 / RJ

Número Registro: 2024/0384094-4 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
51208681520214025101

Sessão Virtual de 28/10/2025 a 03/11/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. OSNIR BELICE

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	:	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADO	:	RENATO OITICICA MOREIRA - RJ131073
RECORRIDO	:	CONDOMINIO RESIDENCIAL MANGUEIRA I
ADVOGADOS	:	HÉRIKA CRISTINA COSTA GOMES SPRINGER - RJ160637
		HANS SPRINGER DA SILVA - MG129181N
		THIAGO GUARDABASSI GUERRERO - PR083127

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

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 28/10/2025 a 03/11/2025, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Documento eletrônico VDA52004773 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 04/11/2025 01:01:42
Código de Controle do Documento: ed48dd68-eca9-47f0-afcc-448f479073f4

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Nancy Andrighi, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 03 de novembro de 2025

Documento eletrônico VDA52004773 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 04/11/2025 01:01:42
Código de Controle do Documento: ed48dd68-eca9-47f0-afcc-448f479073f4