



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2789977 - SP (2024/0417044-2)

RELATORA : **MINISTRA DANIELA TEIXEIRA**
AGRAVANTE : PLANO FIGUEIRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
AGRAVANTE : PLANO & PLANO CONSTRUÇOES E PARTICIPACOES LTDA
ADVOGADOS : RODRIGO FERRARI IAQUINTA - SP369324
GABRIELA ALVES DA SILVA - SP479503
AGRAVADO : SEQUITUR PARTICIPACOES E EMPREENDIMENTOS SPE LTDA
ADVOGADO : JORGE LUÍS CLARO CUNHA - SP120803
INTERES. : CONDOMINIO RESIDENCIAL NOVO FATTO DIADEMA

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. VÍCIO CONSTRUTIVO. INDENIZAÇÃO. ILEGITIMIDADE ATIVA. PRESCRIÇÃO. PREQUESTIONAMENTO. REEXAME DE FATOS E PROVAS. ACÓRDÃO EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. AGRAVO NÃO CONHECIDO.

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, no qual se alegara a violação aos arts. 18 e 485, VI, do Código de Processo Civil; 618 e 1.288 do Código Civil; e 69 do Código de Águas (Decreto nº 24.643/1934).

2. A decisão recorrida não admitiu o recurso especial por entender não demonstrada a alegada vulneração, pois a simples alusão a dispositivos, desacompanhada da necessária argumentação que sustente a ofensa à lei federal, é insuficiente para o conhecimento do recurso especial.

3. A parte agravante contrapôs a efetiva ocorrência de violação a dispositivos da legislação federal, atinentes à ilegitimidade ativa da autora, à prescrição e ao direito das águas.

II. Questão em discussão

4. A questão em discussão consiste em saber se o recurso especial pode ser admitido, diante do fundamento da decisão de inadmissibilidade e dos óbices alegados pela parte agravada.

III. Razões de decidir

5. O prequestionamento, ainda que implícito, exige que a matéria tenha sido efetivamente debatida no acórdão recorrido, o que não ocorreu, no caso, quanto aos artigos 1.288 do Código Civil e 69 do Decreto 24.643/34, impedindo o conhecimento do recurso, conforme entendimento consolidado na Súmula 282/STF.

6. Quanto à ilegitimidade ativa e à prescrição (artigos 18 e 485, inciso VI, do Código de Processo Civil e 618 do Código Civil), a análise do recurso especial demandaria o reexame de fatos e provas, o que é vedado pela Súmula 7/STJ, pois inviável a revisão do quadro fático-probatório estabelecido pela instância de origem.

7. Pela premissa fática estabilizada pelo acórdão recorrido, constata-se que existe harmonia entre o decidido e a jurisprudência desta Corte, que é no sentido de que o prazo prescricional, para pretensões fundadas em vícios construtivos, é decenal, contado a partir do conhecimento das falhas. Logo, inviável o conhecimento da controvérsia jurídica, nos termos da Súmula 83/STJ.

IV. Dispositivo

8. Agravo em recurso especial não conhecido.

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 03/12/2025 a 09/12/2025, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Não participou do julgamento a Sra. Ministra Nancy Andrighi.

Brasília, 10 de dezembro de 2025.

Ministra Daniela Teixeira
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2789977 - SP (2024/0417044-2)

RELATORA : **MINISTRA DANIELA TEIXEIRA**
AGRAVANTE : PLANO FIGUEIRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
AGRAVANTE : PLANO & PLANO CONSTRUCOES E PARTICIPACOES LTDA
ADVOGADOS : RODRIGO FERRARI IAQUINTA - SP369324
GABRIELA ALVES DA SILVA - SP479503
AGRAVADO : SEQUITUR PARTICIPACOES E EMPREENDIMENTOS SPE LTDA
ADVOGADO : JORGE LUÍS CLARO CUNHA - SP120803
INTERES. : CONDOMINIO RESIDENCIAL NOVO FATTO DIADEMA

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. VÍCIO CONSTRUTIVO. INDENIZAÇÃO. ILEGITIMIDADE ATIVA. PRESCRIÇÃO. PREQUESTIONAMENTO. REEXAME DE FATOS E PROVAS. ACÓRDÃO EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. AGRAVO NÃO CONHECIDO.

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, no qual se alegara a violação aos arts. 18 e 485, VI, do Código de Processo Civil; 618 e 1.288 do Código Civil; e 69 do Código de Águas (Decreto nº 24.643/1934).

2. A decisão recorrida não admitiu o recurso especial por entender não demonstrada a alegada vulneração, pois a simples alusão a dispositivos, desacompanhada da necessária argumentação que sustente a ofensa à lei federal, é insuficiente para o conhecimento do recurso especial.

3. A parte agravante contrapôs a efetiva ocorrência de violação a dispositivos da legislação federal, atinentes à ilegitimidade ativa da autora, à prescrição e ao direito das águas.

II. Questão em discussão

4. A questão em discussão consiste em saber se o recurso especial pode ser admitido, diante do fundamento da decisão de inadmissibilidade e dos óbices alegados pela parte agravada.

III. Razões de decidir

5. O prequestionamento, ainda que implícito, exige que a matéria tenha sido efetivamente debatida no acórdão recorrido, o que não ocorreu, no caso, quanto aos artigos 1.288 do Código Civil e 69 do Decreto 24.643/34, impedindo o conhecimento do recurso, conforme entendimento consolidado na Súmula 282/STF.

6. Quanto à ilegitimidade ativa e à prescrição (artigos 18 e 485, inciso VI, do Código de Processo Civil e 618 do Código Civil), a análise do recurso especial demandaria o reexame de fatos e provas, o que é vedado pela Súmula 7/STJ, pois inviável a revisão do quadro fático-probatório estabelecido pela instância de origem.

7. Pela premissa fática estabilizada pelo acórdão recorrido, constata-se que existe harmonia entre o decidido e a jurisprudência desta Corte, que é no sentido de que o prazo prescricional, para pretensões fundadas em vícios construtivos, é decenal, contado a partir do conhecimento das falhas. Logo, inviável o conhecimento da controvérsia jurídica, nos termos da Súmula 83/STJ.

IV. Dispositivo

8. Agravo em recurso especial não conhecido.

RELATÓRIO

Trata-se de Agravo em Recurso Especial interposto por PLANO FIGUEIRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, PLANO & PLANO CONSTRUÇOES E PARTICIPAÇÕES LTDA contra decisão que inadmitiu o recurso especial.

O Recurso Especial foi interposto com fundamento no artigo 105, inciso III, alínea a, da Constituição Federal.

A parte recorrente alegou que o acórdão recorrido violara os artigos 18 e 485, inciso VI, do Código de Processo Civil; 618 e 1.288 do Código Civil; e 69 do Código de Águas (Decreto nº 24.643/1934),

A Presidência da Seção de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo não admitiu o recurso especial por entender que não ficou

demonstrada a alegada vulneração aos dispositivos arrolados, pois a simples alusão a dispositivos, desacompanhada da necessária argumentação que sustente a ofensa à lei federal, é insuficiente para o conhecimento do recurso especial.

No Agravo em Recurso Especial, a parte agravante contrapôs a existência de violação aos artigos 18 e 485, inciso VI, do Código de Processo Civil, por ilegitimidade ativa da autora para pleitear obrigações relativas a áreas comuns de condomínio (artigo 18 do CPC); a prescrição, por ultrapassado o prazo do artigo 618 do Código Civil em relação à responsabilidade pela solidez e segurança da obra; a aplicação dos artigos 1.288 do Código Civil e 69 do Código de Águas, afirmando a obrigação do prédio inferior de receber águas que naturalmente escoam do superior.

Intimada nos termos do artigo 1.042, § 3º, do Código de Processo Civil, a parte agravada opôs, ao conhecimento do recurso, a ausência de demonstração específica de violação a dispositivos federais, a inépcia das razões e a tentativa de rediscutir matéria fático-probatória vedada pela Súmula nº 7 do Superior Tribunal de Justiça. No mérito, sustentou o acerto da decisão recorrida.

É o relatório.

VOTO

O agravo é tempestivo, nos termos do art. 1.003, § 5º, do Código de Processo Civil.

A análise dos argumentos recursais não indica, contudo, a existência de fundamentos que sustentem a reforma da decisão recorrida, cujos fundamentos transcrevo para que passem a fazer parte da presente decisão:

II. O recurso não reúne condições de admissibilidade.

Ofensa aos arts. 18 e 485, VI, do CPC; aos arts. 618 e 1.288 do CC; ao art. 69 do decreto 24.643/34:

Não ficou demonstrada a alegada vulneração aos dispositivos arrolados, pois as exigências legais na solução das questões de fato e de direito da lide foram atendidas pelo V. Acórdão ao declinar as premissas nas quais assentada a decisão.

Nesse sentido, o E. Superior Tribunal de Justiça vem decidindo que "a simples alusão a dispositivos, desacompanhada da necessária argumentação que sustente a alegada ofensa à lei federal, não se

mostra suficiente para o conhecimento do recurso especial" (Agravado em Recurso Especial 1871253/DF, Relator Ministro Marco Buzzi, in D Je de 09.08.2022).

III. Pelo exposto, INADMITO o recurso especial, com base no art. 1.030, V, do CPC.

No presente processo, a parte agravante afirma, em suma, que estão presentes os requisitos para o conhecimento e provimento de seu recurso.

Ocorre, contudo, que a questão já foi enfrentada pela decisão recorrida, que analisou detidamente todas as questões jurídicas postas.

Em primeiro lugar, quanto aos artigos 1.288 do Código Civil e 69 do Decreto 24.643/34, a análise do teor do acórdão recorrido indica que tais dispositivos não foram debatidos pela Corte de origem.

É certo que, por força constitucional (art. 105, III, da CRFB/88), ao Superior Tribunal de Justiça somente é dado o julgamento em recurso especial "das causas decididas, em única ou última instância", uma vez que, presente a finalidade revisional da insurgência recursal, não se mostra viável o pronunciamento originário a respeito de matérias ainda não discutidas na origem.

Destarte, "a falta de prequestionamento da matéria suscitada no recurso especial impede seu conhecimento, a teor da Súmula nº 282/STF." (AgInt no AREsp n. 2.582.153/DF, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 26/8/2024, DJe de 29/8/2024.)

No mesmo sentido:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. INDENIZAÇÃO SECURITÁRIA. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1022 DO CPC/15. INOCORRÊNCIA. REEXAME DE FATOS E PROVAS E INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULAS 5 E 7 /STJ. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULAS 282 E 356/STF. FUNDAMENTO DO ACÓRDÃO NÃO IMPUGNADO. SÚMULA 283/STF. DECISÃO MANTIDA.

(...)

5. A ausência de decisão acerca dos dispositivos legais indicados como violados e dos argumentos invocados pelo recorrente impede o conhecimento do recurso especial (súmulas 282 e 356/STF).

6. A existência de fundamento do acórdão recorrido não impugnado - quando suficiente para a manutenção de suas conclusões - impede a apreciação do recurso especial.

6. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp n. 2.228.031/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 28/8/2023, DJe de 30/8/2023.)

DIREITO PROCESSUAL PENAL. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. OPERAÇÃO ENTERPRISE. PEDIDO DE RESTITUIÇÃO. BEM QUE AINDA INTERESSA AO PROCESSO. POSSIBILIDADE DE PERDIMENTO. INVIABILIDADE DO REEXAME DE FATOS E PROVAS. SÚMULA 7, STJ. TESE DE VIOLAÇÃO AO ART. 49-A, CC. FATOS CRIMINOSOS ATRIBUÍDOS AO ADMINISTRADOR DA EMPRESA. POSSIBILIDADE DE CONSTRIÇÃO DE BENS DE PESSOA JURÍDICA SUPOSTAMENTE UTILIZADA NA LAVAGEM DE CAPITAIS. PRECEDENTES. VIOLAÇÃO AO ART. 156, CPP. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA N. 282, STF.

I - É inviável o reexame de fatos e provas para afastar as conclusões do Tribunal a quo de que há fortes indícios de que foram utilizados recursos decorrentes de atividades criminosas para adquirir o veículo sobre o qual versa o pedido de restituição.

Incidência da Súmula n. 7, STJ.

II - Segundo a jurisprudência desta Corte, é possível determinar a constrição de bens de pessoas jurídicas quando houver indícios de que elas tenham sido utilizadas para a prática delitiva ou para ocultar ativos decorrentes de atividades ilícitas. Precedentes.

III - Para que se configure o prequestionamento, há que se extrair do acórdão recorrido pronunciamento sobre as teses jurídicas em torno do dispositivo legal tido como violado, a fim de que se possa, na instância especial, abrir discussão sobre a correta aplicação da lei federal.

IV - No caso sob exame, não se verificou, a partir da leitura dos acórdãos recorridos, discussão efetiva acerca do ônus da prova e do art. 156 do Código de Processo Penal, de modo que deve ser mantido o óbice da Súmula n. 282, STF.

Agravo regimental desprovido.

(AgRg no AREsp 2333928 / PR, RELATOR Ministro MESSOD AZULAY NETO, QUINTA TURMA, DATA DO JULGAMENTO 04/06/2024, DATA DA PUBLICAÇÃO/FONTE DJe 07/06/2024)

Dessa forma, "para que se tenha por satisfeito o requisito do prequestionamento, "há que se extrair do acórdão recorrido pronunciamento sobre as teses jurídicas em torno dos dispositivos legais tidos como violados, a fim de que se possa, na instância especial, abrir discussão sobre determinada questão de direito, definindo-se, por conseguinte, a correta interpretação da legislação federal" (AgInt no AREsp 1.487.935/SP, 4ª Turma, DJe 04/02/2020)." (AgInt no REsp n. 1.815.548/AM, relatora Ministra Nancy Andrigli, Terceira Turma, julgado em 4/5/2020, DJe de 7/5/2020.)

É certo que: "Esta Corte admite o prequestionamento implícito dos dispositivos tidos por violados, desde que os temas correspondentes tenham sido expressamente discutidos no Tribunal local (...)" (AgInt no AREsp n. 2.423.648/PE, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 11/11/2024, DJe de 13/11/2024.)

Entretanto, para que se considere ocorrido o prequestionamento implícito, há de se ter presente, no caso concreto, a discussão da temática fático-jurídica que se pretende ver revisada nesta Corte, não se podendo cogitar de pronunciamento inaugural a respeito do enfoque pretendido pela parte recorrente em sede especial.

Daí porque, tem-se reiterado neste colegiado que "não basta ao cumprimento do requisito do prequestionamento a mera oposição de embargos de declaração na origem." (AgInt no REsp n. 1.815.548/AM, relatora Ministra Nancy Andrigli, Terceira Turma, julgado em 4/5/2020, DJe de 7/5/2020.)

No presente feito, a parte recorrente não logrou comprovar que o acórdão recorrido tratou dos dispositivos legais tidos por violados ou da tese jurídica ora trazida a esta Corte, de modo que "Ausente o prequestionamento, até mesmo de modo implícito, de dispositivos apontados como violados no recurso especial, incide o disposto na Súmula nº 282/STF. " (AgInt no AREsp n. 1.701.763/SC, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 6/12/2021, DJe de 13/12/2021.).

Aliás, a própria parte recorrente afirma, em suas razões, que o Acórdão não tratou de tais questões, o que exigiria, além da oposição de embargos de declaração, a alegação de violação aos artigos 489 e 1.022 do Código de Processo Civil, o que não se fez.

Logo, em relação a tais dispositivos, não há como ser conhecido o recurso especial por falta de prequestionamento.

Por sua vez, em relação aos artigos 18 e 485, inciso VI, do Código de Processo Civil e 618 do Código Civil, para conhecer da controvérsia apresentada neste recurso, mostra-se necessário o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, procedimento incompatível com o entendimento firmado pela Súmula nº 7 deste Superior Tribunal de Justiça, que estabelece que: "A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial."

De fato, presente a função uniformizadora do Recurso Especial, não se pode cogitar de seu emprego para a realização de rejugamento do contexto fático-probatório, em atitude típica de revisão promovida por nova instância.

Diante disso, é reiterada a jurisprudência desta Corte que assenta que "o reexame de fatos e provas (é) vedado em recurso especial pela Súmula nº 7 do STJ." (AgInt no REsp n. 2.151.760/SC, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 9/12/2024, DJEN de 12/12/2024.)

No mesmo sentido:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM RESTITUIÇÃO DE VALORES E INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULA 7 DO STJ. RESTITUIÇÃO DE QUANTIA PAGA. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESOLUÇÃO POR CULPA DA CONSTRUTORA/VENDEDORA. DEVOLUÇÃO DA COMISSÃO DE CORRETAGEM. PRESCRIÇÃO. PRAZO TRIENAL. INAPLICABILIDADE. VIOLAÇÃO DO ART. 489 DO CPC. INOCORRÊNCIA.

1. Ação de rescisão contratual cumulada com restituição de valores e indenização por danos morais e materiais.

2. Alterar o decidido no acórdão impugnado no que se refere às teses atinentes à alegada ilegitimidade passiva dos recorrentes no tocante à relação jurídica havida entre as partes e à delimitação de suposta responsabilidade, envolve o reexame de fatos e provas, o que é vedado em recurso especial pela Súmula 7/STJ.

(...)

(AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.627.058/MG, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 11/11/2024, DJe de 13/11/2024.)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE PRODUÇÃO ANTECIPADA DE PROVAS. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO AOS FUNDAMENTOS DO

ACÓRDÃO RECORRIDO. APLICAÇÃO DA SÚMULA N.º 283 DO STF, POR ANALOGIA. CERCEAMENTO DE DEFESA. NÃO CONFIGURAÇÃO. REFORMA DO JULGADO. ANÁLISE DE MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. NÃO CABIMENTO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N.º 7 DO STJ. TEMA NÃO DEBATIDO PELAS INSTÂNCIAS ORDINÁRIAS. APLICAÇÃO DA SÚMULA N.º 282 DO STF. PREQUESTIONAMENTO. MATÉRIA DE ORDEM PÚBLICA. NECESSIDADE. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. A falta de impugnação a fundamento suficiente para manter o acórdão recorrido acarreta o não conhecimento do recurso.

Inteligência da Súmula n.º 283 do STF, aplicável, por analogia, ao recurso especial.

2. A alteração das conclusões do acórdão recorrido exige reapreciação do acervo fático-probatório da demanda, o que faz incidir o óbice da Súmula n.º 7 do STJ.

(...)

(AgInt no AREsp n. 2.662.287/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 28/10/2024, DJe de 30/10/2024.)

Não há, portanto, dúvida acerca da inaptidão do recurso especial para promover a revisão do quadro fático-probatório, viabilizando reformar da compreensão firmada pela Corte de origem acima do tema.

Não se quer dizer, contudo, que o debate do quadro fático não possa ser revisado nesta instância especial. Ao revés, é também pacífico o entendimento de que: "a reavaliação jurídica de fatos e provas incontroversos delineados no acórdão impugnado afasta a aplicação da Súmula nº 7 do STJ na espécie." (AgInt no AREsp n. 1.742.678/MT, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 8/6/2021, DJe de 11/6/2021.)

Cuida-se, contudo, de ônus imputado à parte recorrente, que não pode se limitar a afirmar que sua pretensão demanda apenas o reenquadramento fático à moldura legal pretendida, devendo, isto sim, evidenciar, objetivamente, que a análise fática estabilizada melhor se enquadra em outra forma jurídica.

Daí porque este colegiado também tem afirmado, reiteradamente, que "No tocante às Súmulas nºs 5 e 7/STJ, não basta a parte sustentar genericamente a não aplicação dos óbices, sem explicitar, à luz do contexto fático delineado no acórdão e da tese recursal trazida no recurso especial, de que maneira a análise não dependeria do reexame fático-probatório ou da análise das cláusulas contratuais." (AgInt no AREsp n. 2.250.305/DF, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 2/10/2023, DJe de 6/10/2023.)

No mesmo sentido:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. INDENIZAÇÃO. DANOS MATERIAIS. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO ESPECÍFICA A TODOS OS FUNDAMENTOS DA DECISÃO DENEGATÓRIA DE ADMISSIBILIDADE DE RECURSO ESPECIAL. DESCUMPRIMENTO DOS REQUISITOS PRECONIZADOS PELO ART. 932, III, DO NCPC (ART. 544, § 4º, I, DO CPC/73). AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Aplica-se o NCPC a este julgamento ante os termos do Enunciado Administrativo n.º 3, aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016)

serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC.

2. Não se mostra viável o agravo em recurso especial que, apresentado em desacordo com os requisitos preconizados pelo art. 932, III, do NCPC (544, § 4º, I, do CPC/73), não impugna os fundamentos da respectiva inadmissibilidade (incidência das Súmulas n.ºs 5 e 7 do STJ e 284 do STF).

3. Não basta para considerar "especificamente impugnados" os fundamentos da decisão recorrida a mera transcrição de súmulas ou reprodução de dispositivos legais violados. Necessário, além das indicações expressas e claras, a sua vinculação aos fatos tal como analisados pelo acórdão ou decisão para então, mediante enfrentamento dialético desse conjunto de permissivos constitucionais em face do exame soberano do material de cognição pela Corte estadual, se chegar ao almejado entendimento de que a classificação jurídica concluída não espelha o melhor direito ao caso.

4. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp n. 1.925.017/SC, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 5/9/2022, DJe de 8/9/2022.)

No presente feito, o acolhimento da tese recursal demandaria inevitável revisão do quadro fático-probatório estabelecido na instância de origem, providência que, como visto, é inviável nesta sede.

Isso, porque o Acórdão recorrido, tanto para afastar a alegação de ilegitimidade ativa quanto a prejudicial de prescrição da pretensão inicial, baseou-se

em questões de fato, de modo que a alteração do entendimento demandaria, inevitavelmente, o reexame de fatos e provas, providência não admitida nesta via especial. Leiam-se os respectivos trechos do Acórdão recorrido:

(...)

No caso dos autos a parte autora postulou, na inicial, a condenação do condomínio na obrigação de fazer consistente na correção de infiltrações que estariam ultrapassando a fronteira do muro divisor e invadindo sua propriedade, causando-lhe danos.

A pretensão da autora não visa, portanto, resguardar direito do condomínio, mas seu próprio, ainda que a situação fática subjacente também tenha dado causa a ação de obrigação de fazer anterior entre os réus da presente.

Assim, fica afastada a alegação de ilegitimidade ativa do condomínio autor para propositura da presente demanda.

(...)

.As apelantes afirmam que a pretensão formulada na inicial estaria prescrita, uma vez que transcorrido prazo superior a dez anos entre a conclusão das obras e instalação do “Condomínio Residencial Novo Fatto” e o ajuizamento da demanda. Invoca, ainda, a incidência do prazo previsto no art. 618 do Código Civil.

Contudo, a decisão também não comporta reforma nesse ponto.

Tanto o laudo pericial produzido nestes autos quanto aquele utilizado como prova emprestada, retirado dos autos nº 1000172-68.2016.8.26.0161 deixam claro que as infiltrações de água que extravasam para o terreno onde está localizado o empreendimento construído pela autora são decorrentes de vício construtivo na rede de drenagem de águas pluviais do condomínio.

É pacífico o entendimento deste Tribunal no sentido de que, em se tratando de vício construtivo, o prazo de 05 anos previsto no art. 618 do Código Civil possui natureza de garantia legal, ou seja, é o prazo durante o qual a construtora ou incorporadora deve garantir a solidez ou segurança daquela obra.

O prazo de garantia legal não se confunde com o prescricional, que é o prazo de que dispõe a parte para exercer sua pretensão. Assim, constatada a existência do vício construtivo em questão dentro do prazo de garantia legal, a partir desse momento inicia-se a fluência do prazo prescricional de dez anos.

(...)

No caso dos autos, é incontroverso que o habite-se do "Condomínio Residencial Novo Fatto" foi emitido em 13/01/2011.

Conforme se depreende dos documentos de fls. 168/170 dos autos do processo nº 1000172-68.2016.8.26.0161, as primeiras reclamações relativas a vazamentos e empoçamentos de águas pluviais, situação que deu origem à questão fática discutida nos autos, foram apresentadas à construtora em janeiro de 2013, em razão das chuvas de verão daquele ano.

Por outro lado, a presente ação foi ajuizada em novembro de 2021, antes do término do prazo de 10 anos, contados daquele marco inicial, não havendo que se falar em prescrição.

Além disso, fixada a premissa fática (não passível de alteração em sede recurso especial) de que a hipótese trata de vício construtivo, a Corte de origem adotou, quanto à prescrição, entendimento alinhado ao perfilhado pela jurisprudência desta Corte, o que atrai a incidência do comando da Súmula n. 83 deste Superior Tribunal de Justiça ("não se conhece do recurso especial pela divergência, quando a orientação do Tribunal se firmou no mesmo sentido da decisão recorrida").

Com efeito, em demandas sobre vício construtivo, esta Corte tem decidido que o prazo prescricional é decenal e tem início na data do conhecimento das falhas construtivas:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. AÇÃO INDENIZATÓRIA. DANOS MATERIAIS E MORAIS. VÍCIO CONSTRUTIVO. PRESCRIÇÃO DECENAL. ART. 205 DO CÓDIGO CIVIL. TERMO INICIAL. SÚMULA Nº 568/STJ

1. No caso, não subsiste a alegada ofensa ao art. 1.022 do Código de Processo Civil, pois o tribunal de origem enfrentou as questões postas, não havendo no aresto recorrido omissão, contradição, obscuridade ou erro material.

2. O Superior Tribunal de Justiça firmou 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. Precedentes.

3. O tribunal de origem decidiu em consonância com a jurisprudência desta Corte Superior ao concluir que termo inicial da prescrição é a data do conhecimento das falhas construtivas.

4. Estando o acórdão recorrido em consonância com o entendimento do Superior Tribunal de Justiça, correta a aplicação da Súmula nº 568/STJ.

5. Agravo interno não provido.

(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.)

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

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

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

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

4. Agravo interno improvido"

(AgInt no AREsp 2.172.556/RS, Relator Ministro HUMBERTO MARTINS, Terceira Turma, julgado em 13/11/2023, DJe de 17/11/2023).

Na esteira da jurisprudência dominante desta Corte, a superação do óbice da **Súmula n. 83/STJ** exige que o recorrente colacione precedentes deste Superior Tribunal de Justiça, contemporâneos ou supervenientes a seu favor, ou demonstre alguma distinção entre os julgados mencionados na decisão agravada e o caso em exame, o que não fez. Nesse sentido:

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. ADMISSIBILIDADE. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO ESPECÍFICA DA DECISÃO AGRAVADA. ART. 544, § 4º, I, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL.

1. Incumbe ao agravante infirmar especificamente todos os fundamentos da decisão agravada, demonstrando o seu desacerto, de modo a justificar o cabimento do recurso especial interposto, sob pena de não ser conhecido o agravo (art. 544, § 4º, I, do CPC).

2. Não basta, para afastar o óbice da Súmula nº 83/STJ, a alegação genérica de que o acórdão recorrido não está em consonância com a jurisprudência desta Corte, devendo a parte recorrente demonstrar que outra é a positivação do direito na jurisprudência desta Corte, com a indicação de precedentes contemporâneos ou supervenientes aos referidos na decisão agravada.

3. Agravo regimental não provido.

(AgRg no AREsp n. 238.064/RJ, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 7/8/2014, DJe de 18/8/2014. Grifo Acrescido)

Ante o exposto, **não conheço** do agravo em recurso especial.

Caso exista nos autos prévia fixação de honorários advocatícios pelas instâncias de origem, determino sua majoração em desfavor da parte agravante, no importe de 2% sobre o valor já arbitrado, nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, observados, se aplicáveis, os limites percentuais previstos nos §§ 2º e 3º do referido dispositivo legal, bem como eventual concessão da gratuidade da justiça.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AREsp 2.789.977 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2024/0417044-2

Número de Origem:
10125940220218260161

Sessão Virtual de 03/12/2025 a 09/12/2025

Relator

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : PLANO FIGUEIRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

AGRAVANTE : PLANO & PLANO CONSTRUÇOES E PARTICIPAÇÕES LTDA

ADVOGADOS : RODRIGO FERRARI IAQUINTA - SP369324

GABRIELA ALVES DA SILVA - SP479503

AGRAVADO : SEQUITUR PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS SPE LTDA

ADVOGADO : JORGE LUÍS CLARO CUNHA - SP120803

INTERES. : CONDOMÍNIO RESIDENCIAL NOVO FATTO DIADEMA

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROPRIEDADE - DIREITO DE VIZINHANÇA

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 03/12/2025 a 09/12/2025, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins. Não participou do julgamento a Sra. Ministra Nancy Andriighi.

Brasília, 09 de dezembro de 2025