



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2789932 - SP (2024/0423743-5)**

**RELATORA** : **MINISTRA DANIELA TEIXEIRA**  
**AGRAVANTE** : OR EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS E PARTICIPACOES S.A.  
**AGRAVANTE** : SANTOS 01 EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA  
**OUTRO NOME** : ODEBRECHT SANTOS 01 SPE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S. A.  
**ADVOGADOS** : BRUNO DRAGONE FERNANDES - SP367935  
MARCO AURÉLIO FERREIRA CELESTE - SP440878  
ALEXANDRE JUNQUEIRA GOMIDE - SP256505  
**AGRAVADO** : SCARANELO LITORAL INTERMEDIACOES, PARTICIPACOES E EMPREENDIMENTOS LTDA  
**ADVOGADO** : GUSTAVO CHEDID DE SÁ CARVALHO - RJ114213  
**AGRAVADO** : FRANZ COMERCIAL E CONSTRUTORA LTDA  
**ADVOGADA** : ANA CAROLINA BENTO PITELLI - SP325236  
**AGRAVADO** : CONDOMINIO THE BLUE OFFICEMALL  
**ADVOGADOS** : GABRIÉLA MOTA PESSOA - SP456067  
MARCELO VALLEJO MARSAIOLI - SP153852

### EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. PRETENSÃO INDENIZATÓRIA. PRAZO PRESCRICIONAL DECENAL. INADMISSIBILIDADE DE RECURSO ESPECIAL. SÚMULA 7 E SÚMULA 83 DO STJ. AGRAVO NÃO CONHECIDO.

#### I. Caso em exame

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial, sob alegação de que o recurso preenche os requisitos necessários ao conhecimento e provimento.

2. A parte agravante sustenta que sua pretensão não demanda reexame de provas, vedado pela Súmula 7 do STJ, mas apenas reavaliação jurídica de fatos incontroversos. Afirma que a violação aos artigos 618 e 445 do Código Civil foi demonstrada e que o dissídio jurisprudencial foi comprovado.

3. A decisão recorrida concluiu que a pretensão da parte autora tem natureza indenizatória, sujeita ao prazo prescricional decenal do art. 205 do Código Civil, e não aos prazos decadenciais dos arts. 618 e 445 do Código Civil.

#### II. Questão em discussão

4. A questão em discussão consiste em saber se: (i) a análise da natureza jurídica da pretensão (indenizatória ou redibitória) para fins de aplicação do prazo prescricional ou decadencial demanda o

reexame de fatos e provas, atraindo o óbice da Súmula 7/STJ; e (ii) o acórdão recorrido, ao aplicar o prazo prescricional de dez anos, está em conformidade com a jurisprudência do STJ, incidindo a Súmula 83/STJ.

### III. Razões de decidir

5. A alteração da conclusão do Tribunal de origem, que, com base na análise da petição inicial e dos pedidos, qualificou a demanda como de natureza indenizatória, exigiria o reexame do conjunto fático-probatório, providência vedada em sede de recurso especial, nos termos da Súmula 7 do STJ. A mera alegação de reavaliação jurídica, desacompanhada de demonstração objetiva, não é suficiente para afastar o referido óbice.

6. O entendimento do acórdão recorrido está em harmonia com a jurisprudência consolidada do Superior Tribunal de Justiça, segundo a qual a pretensão de natureza indenizatória decorrente de vícios construtivos sujeita-se ao prazo prescricional decenal do art. 205 do Código Civil, e não aos prazos decadenciais. Incidência da Súmula 83 do STJ.

7. A parte agravante não demonstrou, de forma objetiva, que sua tese recursal demanda apenas reavaliação jurídica, nem apresentou precedentes contemporâneos ou supervenientes que afastem os óbices das Súmulas 7 e 83 do STJ.

8. A jurisprudência do STJ é pacífica no sentido de que, em pretensões indenizatórias por vícios construtivos, aplica-se o prazo prescricional decenal do art. 205 do Código Civil, e não os prazos decadenciais.

### IV. Dispositivo

9. 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 21/10/2025 a 27/10/2025, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 28 de outubro de 2025.

Ministra Daniela Teixeira  
Relatora



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2789932 - SP (2024/0423743-5)**

**RELATORA** : **MINISTRA DANIELA TEIXEIRA**  
**AGRAVANTE** : OR EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS E PARTICIPACOES S.A.  
**AGRAVANTE** : SANTOS 01 EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA  
**OUTRO NOME** : ODEBRECHT SANTOS 01 SPE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S. A.  
**ADVOGADOS** : BRUNO DRAGONE FERNANDES - SP367935  
MARCO AURÉLIO FERREIRA CELESTE - SP440878  
ALEXANDRE JUNQUEIRA GOMIDE - SP256505  
**AGRAVADO** : SCARANELO LITORAL INTERMEDIACOES, PARTICIPACOES E EMPREENDIMENTOS LTDA  
**ADVOGADO** : GUSTAVO CHEDID DE SÁ CARVALHO - RJ114213  
**AGRAVADO** : FRANZ COMERCIAL E CONSTRUTORA LTDA  
**ADVOGADOS** : ANA CAROLINA BENTO PITELLI - SP325236  
EDUARDO FREDIANI DUARTE MESQUITA - SP259400  
**AGRAVADO** : CONDOMINIO THE BLUE OFFICEMALL  
**ADVOGADOS** : GABRIÉLA MOTA PESSOA - SP456067  
MARCELO VALLEJO MARSAIOLI - SP153852

### EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. PRETENSÃO INDENIZATÓRIA. PRAZO PRESCRICIONAL DECENAL. INADMISSIBILIDADE DE RECURSO ESPECIAL. SÚMULA 7 E SÚMULA 83 DO STJ. AGRAVO NÃO CONHECIDO.

#### I. Caso em exame

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial, sob alegação de que o recurso preenche os requisitos necessários ao conhecimento e provimento.

2. A parte agravante sustenta que sua pretensão não demanda reexame de provas, vedado pela Súmula 7 do STJ, mas apenas reavaliação jurídica de fatos incontroversos. Afirma que a violação aos artigos 618 e 445 do Código Civil foi demonstrada e que o dissídio jurisprudencial foi comprovado.

3. A decisão recorrida concluiu que a pretensão da parte autora tem natureza indenizatória, sujeita ao prazo prescricional decenal do art. 205 do Código Civil, e não aos prazos decadenciais dos arts. 618 e 445 do Código Civil.

## II. Questão em discussão

4. A questão em discussão consiste em saber se: (i) a análise da natureza jurídica da pretensão (indenizatória ou redibitória) para fins de aplicação do prazo prescricional ou decadencial demanda o reexame de fatos e provas, atraindo o óbice da Súmula 7/STJ; e (ii) o acórdão recorrido, ao aplicar o prazo prescricional de dez anos, está em conformidade com a jurisprudência do STJ, incidindo a Súmula 83/STJ.

## III. Razões de decidir

5. A alteração da conclusão do Tribunal de origem, que, com base na análise da petição inicial e dos pedidos, qualificou a demanda como de natureza indenizatória, exigiria o reexame do conjunto fático-probatório, providência vedada em sede de recurso especial, nos termos da Súmula 7 do STJ. A mera alegação de reavaliação jurídica, desacompanhada de demonstração objetiva, não é suficiente para afastar o referido óbice.

6. O entendimento do acórdão recorrido está em harmonia com a jurisprudência consolidada do Superior Tribunal de Justiça, segundo a qual a pretensão de natureza indenizatória decorrente de vícios construtivos sujeita-se ao prazo prescricional decenal do art. 205 do Código Civil, e não aos prazos decadenciais. Incidência da Súmula 83 do STJ.

7. A parte agravante não demonstrou, de forma objetiva, que sua tese recursal demanda apenas reavaliação jurídica, nem apresentou precedentes contemporâneos ou supervenientes que afastem os óbices das Súmulas 7 e 83 do STJ.

8. A jurisprudência do STJ é pacífica no sentido de que, em pretensões indenizatórias por vícios construtivos, aplica-se o prazo prescricional decenal do art. 205 do Código Civil, e não os prazos decadenciais.

## IV. Dispositivo

9. Agravo em Recurso Especial não conhecido.

## RELATÓRIO

Trata-se de Agravo em Recurso Especial interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial.

Segundo a parte agravante, o recurso preenche os requisitos necessários ao conhecimento e provimento. Sustentam, em síntese, que a análise de sua pretensão não demanda o reexame de provas, vedado pela Súmula 7 do STJ, porquanto os fatos acerca da entrega do imóvel em 2014 e a constatação dos vícios em 2022 são incontroversos, requerendo apenas a reavaliação jurídica da questão.

Afirmam, ainda, que a violação aos artigos 618 e 445 do Código Civil foi devidamente demonstrada e que o dissídio jurisprudencial foi comprovado, impugnando, assim, os fundamentos da decisão de inadmissibilidade e pugnando pela reforma do acórdão de origem.

Intimada nos termos do art. 1.042, § 3º, do Código de Processo Civil, a parte agravada não se manifestou, conforme certidão de decurso de prazo (ID e-STJ Fl. 491).

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:

*I. Trata-se de recurso especial interposto por OR Empreendimentos Imobiliários e outro, com fundamento no art. 105, III, "a" e "c", da Constituição Federal, contra o V. Acórdão proferido na C. 3ª Câmara de Direito Privado.*

*II. O recurso não reúne condições de admissibilidade pela alínea "a" da norma autorizadora.*

*Violação aos arts. 618 e 445 do CC e demais artigos elencados*

*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 acórdão ao declinar as premissas nas quais assentada a decisão.*

*Nesse sentido, o Superior Tribunal de Justiça vem decidindo que "a simples referência aos dispositivos legais desacompanhada da necessária argumentação que sustente a alegada ofensa à lei federal não é suficiente para o conhecimento do recurso especial" (Agravo Regimental no Agravo em Recurso Especial 601358/PE, relator o ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, in DJe de 02.9.2016).*

*Além disso, ao decidir da forma impugnada, a Turma Julgadora o fez diante das provas e das circunstâncias fáticas próprias do processo sub judice, certo que as razões do recurso ativeram-se a uma perspectiva de reexame desses elementos. Mas isso é vedado pelo enunciado na Súmula 7 do Superior Tribunal de Justiça.*

*III. Melhor sorte não colhe o reclamo sob o prisma da letra "c".*

*O dissenso jurisprudencial deve ser comprovado por certidão, ou cópia, ou citação do repositório de jurisprudência, oficial ou credenciado, inclusive em mídia eletrônica, em que tiver sido publicada a decisão divergente, ou ainda pela reprodução do julgado disponível na internet, com indicação da respectiva fonte, devendo ser demonstrado de forma analítica, mediante o confronto das partes idênticas ou semelhantes do V. Acórdão recorrido e daqueles eventualmente trazidos à colação, na forma exigida pelo artigo 1.029, §1º, do Código de Processo Civil, com a transcrição dos trechos que configurem o dissídio, mencionadas as circunstâncias que identifiquem ou assemelhem os casos confrontados (neste sentido, o Agravo em Recurso Especial 2007116/SP, Relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, in DJe de 02.08.2022; o Agravo Interno no Agravo em Recurso Especial 1765086/SP, Relatora Ministra Assusete Magalhães, in DJe de 30.03.2022, e o Agravo em Recurso Especial 1999092/SP, Relator Ministro Mauro Campbell Marques, in DJe de 09.02.2022).*

*IV. 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 que a questão já foi enfrentada pela decisão recorrida, que analisou as situações jurídicas postas. Explico.

No presente feito, o Tribunal de origem, soberano na análise das provas, concluiu que a pretensão da parte autora tem natureza indenizatória, e não redibitória ou de abatimento de preço.

A ementa do acórdão recorrido é clara ao assentar: "Decadência não aplicável à ação por vícios construtivos. Inocorrência da prescrição. Demanda ajuizada dentro do decênio previsto pelo art. 205, do Código Civil".

Dessa forma, para se chegar a uma conclusão diversa e aplicar os prazos decadenciais dos arts. 618 e 445 do Código Civil, como pretendem as recorrentes, seria imprescindível reexaminar a petição inicial e o conjunto de pedidos para redefinir a natureza jurídica da demanda, afastando seu caráter indenizatório.

Tal procedimento, no entanto, excede os limites da reavaliação jurídica e adentra o campo da reanálise fático-probatória, providência vedada em sede de recurso especial. O acolhimento da tese recursal demandaria, portanto, inevitável revisão do quadro fático-probatório estabelecido na instância de origem, providência que, como visto, é inviável nesta sede.

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 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 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 Nº 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, porém, 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 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 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.

Somado a isso, vê-se que o entendimento firmado pela Corte de origem decidiu a controvérsia em total harmonia com o entendimento pacificado neste Superior Tribunal de Justiça, no sentido de que, em se tratando de pretensão de natureza indenizatória por vícios construtivos, o prazo aplicável é o prescricional de dez anos, previsto no art. 205 do Código Civil, e não os prazos decadenciais.

A incidência da Súmula 83/STJ é, portanto, medida que se impõe, tanto para a alínea "a" quanto para a alínea "c" do permissivo constitucional.

A análise dos autos indica que a Corte de origem adotou 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 com a mesma causa de pedir, este colegiado vem se manifestando da seguinte forma:

*CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. JULGAMENTO MONOCRÁTICO PELO RELATOR. CONFIRMAÇÃO PELO COLEGIADO . NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE . SÚMULA N. 7 DO STJ. AÇÃO INDENIZATÓRIA. VÍCIO CONSTRUTIVO . PRESCRIÇÃO DECENAL. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. DECISÃO MANTIDA.*

*1 . A decisão monocrática que nega seguimento a recurso especial, com base em jurisprudência consolidada desta Corte, encontra previsão nos arts. 932, IV, do CPC/2015 e 255, § 4º, II, do RISTJ, não havendo falar, pois, em nulidade por ofensa à nova sistemática do Código de Processo Civil. Ademais, a interposição do agravo interno, e seu consequente julgamento pelo órgão colegiado, sana eventual nulidade.*

*2 . Inexiste afronta ao art. 489, § 1º, do CPC/2015 quando a Corte local pronunciou-se, de forma clara e suficiente, acerca das questões*

*suscitadas nos autos, manifestando-se sobre todos os argumentos que, em tese, poderiam infirmar a conclusão adotada pelo Juízo, afastada igualmente a alegada ausência de fundamentação da decisão agravada.*

*3. O recurso especial não comporta exame de questões que impliquem revolvimento do contexto fático-probatório dos autos (Súmula n. 7 do STJ).*

*4. O Superior Tribunal de Justiça firmou o entendimento de que se aplica o prazo prescricional decenal disposto no art. 205 do CC à pretensão indenizatória decorrente de vício construtivo .*

*5. Ausente o enfrentamento da matéria pelo acórdão recorrido, mesmo após a oposição de embargos declaratórios, inviável o conhecimento do recurso especial, por falta de prequestionamento. Incidência da Súmula n. 211/STJ.*

*6. Agravo interno a que se nega provimento.*

*(STJ - AgInt no AREsp: 2201527 SP 2022/0276950-2, Relator.: Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, Data de Julgamento: 26/08/2024, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 30/08/2024)*

*PROCESSO CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. VÍCIO DE CONSTRUÇÃO NO IMÓVEL. PRETENSÃO INDENIZATÓRIA . PRAZO DECADENCIAL ( CDC, ART. 26). INAPLICABILIDADE. SUJEIÇÃO AO PRAZO PRESCRICIONAL DECENAL ( CC/2002, ART . 205). INSTALAÇÃO DE JANELAS DIFERENTES DAS CONTRATADAS. PRAZO DECADENCIAL DE 90 DIAS. INAPLICABILIDADE . PRETENSÃO INDENIZATÓRIA. SUJEIÇÃO AO PRAZO PRESCRICIONAL. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. DESCARACTERIZAÇÃO . IMPOSSIBILIDADE. REEXAME DO CONTRATO E DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N . 5 E 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA.*

*1. "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 n . 1.711.018/PR, Relator Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 12/4/2021, DJe 12/5/2021), o que foi observado pela Corte local.*

*2 . O recurso especial não comporta exame de questões que impliquem interpretação de cláusula contratual ou revolvimento do contexto fático-probatório dos autos, a teor do que dispõem as Súmulas n. 5 e 7 do STJ.*

*3. Agravo interno a que se nega provimento .*

*(STJ - AgInt no AREsp: 1893715 SP 2021/0137215-3, Relator.: Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, Data de Julgamento: 28/03/2022, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 31/03/2022)*

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)*

A análise das razões recursais indica que, embora afirme o adequado superamento dos óbices apontados, a parte agravante não traz precedente contemporâneo que contemple a tese defendida sem a necessidade de reanálise fático-probatória.

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

Deixo de majorar os honorários recursais, posto que a providência é incabível na espécie.

É o voto.





# **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

## **TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA**

**AREsp 2.789.932 / SP  
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2024/0423743-5

Número de Origem:

10225722720228260562 10326713220178260562 23168814220238260000

Sessão Virtual de 21/10/2025 a 27/10/2025

### **Relator**

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

### **Presidente da Sessão**

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

### **Secretário**

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

### **AUTUAÇÃO**

AGRAVANTE : OR EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS E PARTICIPACOES S.A.

AGRAVANTE : SANTOS 01 EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA

OUTRO : ODEBRECHT SANTOS 01 SPE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S.  
NOME A.

ADVOGADOS : ALEXANDRE JUNQUEIRA GOMIDE - SP256505

BRUNO DRAGONE FERNANDES - SP367935

MARCO AURÉLIO FERREIRA CELESTE - SP440878

AGRAVADO : SCARANELO LITORAL INTERMEDIACOES, PARTICIPACOES E  
EMPREENDIMENTOS LTDA

ADVOGADO : GUSTAVO CHEDID DE SÁ CARVALHO - RJ114213

AGRAVADO : FRANZ COMERCIAL E CONSTRUTORA LTDA

ADVOGADA : ANA CAROLINA BENTO PITELLI - SP325236

AGRAVADO : CONDOMINIO THE BLUE OFFICEMALL

ADVOGADOS : MARCELO VALLEJO MARSAIOLI - SP153852

GABRIÉLA MOTA PESSOA - SP456067

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - SISTEMA

## FINANCEIRO DA HABITAÇÃO - VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO

### TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 21/10/2025 a 27/10/2025, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

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

Brasília, 27 de outubro de 2025