



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2823945 - SP (2024/0467749-0)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : GAFISA S/A
AGRAVANTE : GAFISA SPE-89 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A
ADVOGADOS : THIAGO JOSÉ HORA COSTA DA SILVA - SP397315
RODRIGO JOSÉ HORA COSTA DA SILVA - SP397312
AGRAVADO : SCENA SANTANA
ADVOGADO : GABRIEL TELÓ DE MOURA - SP261337

EMENTA

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. OCORRÊNCIA DE CERCEAMENTO DE DEFESA. QUESTÃO SOLUCIONADA COM BASE NOS FATOS DA CAUSA. SÚMULA N. 7 DO STJ. LEGITIMIDADE PASSIVA. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA. INTEGRANTES DA CADEIA DE CONSUMO. SÚMULA N. 568 DO STJ. PRAZO DECADENCIAL DO ART. 26 DO CDC (90 DIAS). INAPLICABILIDADE. RESPONSABILIDADE CIVIL POR DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL. SUJEIÇÃO AO PRAZO PRESCRICIONAL DECENAL. SÚMULA N. 83 DO STJ. RESPONSABILIZAÇÃO DA CONSTRUTORA PELOS DANOS APRESENTADOS NO IMÓVEL. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA N. 7 DO STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESSA EXTENSÃO, NÃO PROVIDO.

1. Trata-se de ação de obrigação de fazer cumulada com indenização por danos materiais, em decorrência de vícios construtivos apresentados no imóvel.

2. A partir da análise das premissas fáticas da causa, o Tribunal estadual afastou a alegação de cerceamento de defesa, pelo indeferimento da realização de nova prova pericial. Para ultrapassar essa conclusão, seria necessário o reexame dos elementos probatórios dos autos, o que é vedado em âmbito de recurso especial,

ante o óbice da Súmula n. 7 do STJ.

3. A jurisprudência desta Corte reconhece a responsabilidade solidária entre os fornecedores que figuram na cadeia de consumo na compra e venda de imóvel. Incidência da Súmula n. 568 do STJ.

4. A pretensão de indenização decorrente da entrega de imóvel com vícios de construção não se sujeita a prazo decadencial, mas, ao prazo prescricional de 10 (dez) anos previsto no art. 205 do Código Civil. Destaque-se que o prazo de 5 anos previsto no *caput* do art. 618 do CC é apenas de garantia. Aplicação da Súmula n. 83 do STJ.

5. No caso, a revisão da convicção firmada nas instâncias ordinárias, com o consequente acolhimento da tese recursal, de ausência de implementação pelo condomínio do plano de uso, manutenção e operação do empreendimento, assim como de inexistência de prova dos danos sofridos, esbarra no reexame das provas dos autos, nos termos do que dispõe a Súmula n. 7 do STJ.

6. Agravo conhecido. Recurso especial parcialmente conhecido e 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 11/03/2025 a 17/03/2025, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Moura Ribeiro.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 18 de março de 2025.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2823945 - SP (2024/0467749-0)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : GAFISA S/A
AGRAVANTE : GAFISA SPE-89 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A
ADVOGADOS : THIAGO JOSÉ HORA COSTA DA SILVA - SP397315
RODRIGO JOSÉ HORA COSTA DA SILVA - SP397312
AGRAVADO : SCENA SANTANA
ADVOGADO : GABRIEL TELÓ DE MOURA - SP261337

EMENTA

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. OCORRÊNCIA DE CERCEAMENTO DE DEFESA. QUESTÃO SOLUCIONADA COM BASE NOS FATOS DA CAUSA. SÚMULA N. 7 DO STJ. LEGITIMIDADE PASSIVA. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA. INTEGRANTES DA CADEIA DE CONSUMO. SÚMULA N. 568 DO STJ. PRAZO DECADENCIAL DO ART. 26 DO CDC (90 DIAS). INAPLICABILIDADE. RESPONSABILIDADE CIVIL POR DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL. SUJEIÇÃO AO PRAZO PRESCRICIONAL DECENAL. SÚMULA N. 83 DO STJ. RESPONSABILIZAÇÃO DA CONSTRUTORA PELOS DANOS APRESENTADOS NO IMÓVEL. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA N. 7 DO STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESSA EXTENSÃO, NÃO PROVIDO.

1. Trata-se de ação de obrigação de fazer cumulada com indenização por danos materiais, em decorrência de vícios construtivos apresentados no imóvel.

2. A partir da análise das premissas fáticas da causa, o Tribunal estadual afastou a alegação de cerceamento de defesa, pelo indeferimento da realização de nova prova pericial. Para ultrapassar essa conclusão, seria necessário o reexame dos elementos probatórios dos autos, o que é vedado em âmbito de recurso especial,

ante o óbice da Súmula n. 7 do STJ.

3. A jurisprudência desta Corte reconhece a responsabilidade solidária entre os fornecedores que figuram na cadeia de consumo na compra e venda de imóvel. Incidência da Súmula n. 568 do STJ.

4. A pretensão de indenização decorrente da entrega de imóvel com vícios de construção não se sujeita a prazo decadencial, mas, ao prazo prescricional de 10 (dez) anos previsto no art. 205 do Código Civil. Destaque-se que o prazo de 5 anos previsto no *caput* do art. 618 do CC é apenas de garantia. Aplicação da Súmula n. 83 do STJ.

5. No caso, a revisão da convicção firmada nas instâncias ordinárias, com o consequente acolhimento da tese recursal, de ausência de implementação pelo condomínio do plano de uso, manutenção e operação do empreendimento, assim como de inexistência de prova dos danos sofridos, esbarra no reexame das provas dos autos, nos termos do que dispõe a Súmula n. 7 do STJ.

6. Agravo conhecido. Recurso especial parcialmente conhecido e não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por GAFISA S.A. e GAFISA SPE-89 EMPREENDIMENTOSO IMOBILIÁRIOS S.A. (GAFISA e outra) contra decisão que não admitiu seu apelo nobre manejado com fundamento no art. 105, III, alíneas *a* e *c*, da CF, contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, de relatoria do Des. MOREIRA VIEGAS, assim ementado:

RESPONSABILIDADE CIVIL - DANOS MATERIAIS - Vícios na construção de edifício, em área comum - Procedência - Constatados os danos no prazo de garantia de cinco anos (artigo 618, do CC), tem início o lapso prescricional decenal para o ajuizamento de ação contra a construtora (art. 205, CC) - Inocorrência de prescrição e decadência - Desnecessidade de realização de segunda perícia - Legitimidade ativa das rés, pertencentes ao mesmo grupo econômico - Responsabilidade solidária - Conjunto probatório que demonstra tratar-se de vício construtivo - Obrigação de realização dos reparos diretamente pela construtora, nos termos apurados em laudo pericial - Sentença mantida - Prejudiciais afastadas - Recurso conhecido e desprovido.

Foi apresentada contraminuta (e-STJ, fls. 1.569/1.577).

É o relatório.

VOTO

O agravo é espécie recursal cabível, foi interposto tempestivamente e com impugnação adequada aos fundamentos da decisão recorrida.

CONHEÇO, portanto, do agravo e passo ao exame do recurso especial, que não merece prosperar.

Nas razões de seu apelo nobre interposto com base no art. 105, III, alíneas a e c, da CF, GAFISA e outra alegaram, a par de divergência jurisprudencial, a violação dos arts. 332, § 1º, 369, 370, 487, II, e 818 do CPC; 26, II, e § 1º, do CDC, e 445 e 618 do CC, ao sustentar **(1)** a ocorrência de cerceamento de defesa pelo julgamento antecipado da lide, sem a realização de nova prova pericial; **(2)** a ilegitimidade passiva da corré, GAFISA SPE-89 EMPREENDIMENTOSO IMOBILIÁRIOS S.A., por não ser a empresa responsável pelo empreendimento; **(3)** a ausência de interesse de agir do condomínio, pelo decurso do prazo prescricional de 5 (cinco) anos relativo à garantia da solidez da obra; **(4)** a consumação do prazo decadencial de 90 (noventa) dias incidente à hipótese, ou, alternativamente, do prazo prescricional de 5 (cinco) anos, contados a partir da data da entrega do empreendimento; e **(5)** a ausência de responsabilidade da empresa pela indenização reclamada, ante a ausência de implementação pelo condomínio do plano de uso, manutenção e operação do empreendimento, assim como pela inexistência de prova dos danos sofridos pelo ora recorrido.

(1) Do cerceamento de defesa

No ponto, conforme assinalou o Tribunal bandeirante, não houve o alegado cerceamento do direito de defesa, tendo em vista a desnecessidade de refazimento da perícia, que "foi realizada por expert de confiança do Juízo. Inexiste nos autos algo que infirme a idoneidade da prova, haja vista a habilidade técnica do perito" (e-STJ, fl. 1.466).

Ademais, prosseguiu o órgão julgador, como bem observou a sentença:

ante as críticas dos assistentes técnicos, o experto prestou esclarecimentos (fls. 836/900) ratificando o laudo, com ponderações pertinentes sobre o saneamento dos problemas (viabilidade/custo); extensão dos serviços necessários à correção; caracterização dos vícios construtivos, mesmo considerada a necessidade de manutenções preventivas periódicas pelo condomínio; falta de prova, por parte das rés, da aplicação de materiais e serviços de qualidade; defeitos de execução que permitem infiltração de água pluvial para o interior do condomínio e fissuras; e quanto à metodologia do custo para os reparos necessários (e-STJ, fl. 1.466).

Desse modo, para ultrapassar a convicção firmada na Corte local seria indispensável o reexame das circunstâncias fáticas da causa, o que não se admite em âmbito de recurso especial, ante o óbice da Súmula n. 7 do STJ.

(2) Da legitimidade passiva

A questão foi enfrentada pelo TJSP, aos seguintes fundamentos:

[...], a hipótese dos autos comporta aplicação da regra de solidariedade enunciada no artigo 7º, parágrafo único, e no artigo 25, §1º, ambos do Código de Defesa do Consumidor, pela qual é solidária a responsabilidade dos fornecedores integrantes da cadeia de consumo.

[...]

Assim, por serem as rés integrantes do mesmo grupo econômico, devem mesmo ser consideradas legitimadas passiva no caso em análise, respondendo solidariamente pela condenação (e-STJ, fls. 1.466/1.467).

Da leitura dos excertos acima transcritos, verifica-se que a conclusão do acórdão recorrido está em conformidade com a jurisprudência desta Corte, que reconhece a responsabilidade solidária entre os fornecedores que figuram na cadeia de consumo na compra e venda de imóvel.

Nesse sentido, ilustrativamente:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. PRESCRIÇÃO. CADEIA DE PRESTADORES DE SERVIÇOS. CORRÉS. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA. MATÉRIA DE FATO. INADIMPLEMENTO. RESOLUÇÃO DO CONTRATO. RESTITUIÇÃO DE VALORES. COMISSÃO DE CORRETAGEM. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ. DANOS MORAIS. OCORRÊNCIA. REVISÃO. SÚMULA Nº 7/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO.

[...]

4. O entendimento desta Corte Superior é de que todos os integrantes da cadeia de consumo respondem solidariamente pelos danos causados ao consumidor.

5. Na espécie, cabível a restituição integral das parcelas pagas, incluindo a comissão de corretagem.

6. Na hipótese, rever a conclusão do tribunal de origem para afastar a ocorrência dos danos morais a partir da tese de que teria havido mero inadimplemento contratual demandaria o reexame de matéria fática, procedimento inviável em recurso especial. Aplicação da Súmula nº 7/STJ.

7. A necessidade de reexame da matéria fática impede a admissão do recurso especial tanto pela alínea "a" quanto pela alínea "c" do permissivo constitucional. Precedente.

8. Agravo interno não provido.

(AglInt no REsp n. 1.853.761/SP, relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Terceira Turma, julgado aos 18/5/2021, DJe de 24/5/2021 - sem destaque no original)

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. ATRASO DA ENTREGA DE IMÓVEL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL NÃO CONFIGURADA. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA DE TODOS OS INTEGRANTES DA CADEIA DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇO. CARACTERIZAÇÃO DE DANOS MORAIS CIRCUNSCRITA À PROVA DOS AUTOS. AGRAVO IMPROVIDO.

[...].

2. 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. (AgRg no AREsp n. 720.560/RJ, relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Terceira Turma, julgado aos 24/5/2016, DJe de 6/6/2016)

Incide, à hipótese, o comando da Súmula n. 568 do STJ.

(3) e (4) Do prazo aplicável para ação de obrigação de fazer, visando à reparação de vícios construtivos, cumulada com pedido indenizatório

Por sua vez, o TJSP concluiu quanto à alegação de que teriam transcorrido tanto os prazos de decadência quanto de prescrição, que "a pretensão inicial se dá com base na responsabilidade civil contratual do construtor, sendo aplicável o prazo prescricional decenal do art. 205 do Código Civil para vícios constatados dentro do prazo de 5 anos do art. 618 do Código Civil" (e-STJ, fl. 1.467).

Isso porque "o prazo do art. 618, do Código Civil é de garantia, e não de decadência. Apresentados os vícios no referido período, o construtor poderá ser acionado no prazo prescricional de dez anos, conforme entendimento do Egrégio Superior Tribunal de Justiça" (e-STJ, fl. 1.467).

De fato, a pretensão cominatória de obrigar a construtora às providências necessárias ao saneamento do vício construtivo não se confunde com a mera substituição de produto ou reexecução de serviço, de modo que não se sujeita ao prazo decadencial previsto no art. 26 do CDC (AgInt no AREsp n. 1.284.095/DF, relator Ministro RAUL ARAÚJO, Quarta Turma, julgado aos 6/3/2023, DJe de 14/3/2023).

A conclusão do Tribunal estadual, portanto, não destoa da jurisprudência deste Superior Tribunal de Justiça, firme no sentido de que, nas demandas envolvendo responsabilidade civil por descumprimento contratual, a prescrição obedece ao prazo decenal do art. 205 do Código Civil.

Nesse sentido:

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

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.

(AglInt no AREsp n. 2.092.461/SP, relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, Terceira Turma, julgado aos 12/6/2023, DJe de 14/6/2023 - sem destaques no original)

Incide, á hipótese, o comando da Súmula n. 83 do STJ.

(5) Dos vícios construtivos

Por fim, no que se refere à responsabilização das ora recorrentes pelos vícios construtivos identificados no imóvel, destacou a Corte local que "o acervo probatório reunido nos autos demonstra sobejamente os vícios apresentados no edifício do condomínio autor, não logrando a ré comprovar que os danos decorreram de falta de manutenção, ônus que lhe competia, a teor do art. 373, inc. II, do CPC/15" (e-STJ, fl. 1.469).

Verifica-se que, para ultrapassar a conclusão firmada na Corte local seria

necessário o reexame das circunstâncias fáticas da causa, o que não se admite em âmbito de recurso especial, ante o óbice da referida Súmula n. 7 do STJ.

Nessas condições , **CONHEÇO** do agravo para **CONHECER EM PARTE** do recurso especial e, nessa extensão, **NEGAR-LHE PROVIMENTO**.

Deixo de majorar o valor da verba honorária, nos termos do que dispõe o art. 85, § 11, do CPC, tendo em vista a sua fixação no percentual máximo pelo acórdão recorrido.

É o voto.

Por oportuno, previno que a interposição de recurso contra esta decisão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar condenação nos termos do art. 1.026, § 2º, do CPC.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AREsp 2.823.945 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2024/0467749-0

Número de Origem:
11452628620228260100

Sessão Virtual de 11/03/2025 a 17/03/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : GAFISA S/A

AGRAVANTE : GAFISA SPE-89 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A

ADVOGADOS : RODRIGO JOSÉ HORA COSTA DA SILVA - SP397312
THIAGO JOSÉ HORA COSTA DA SILVA - SP397315

AGRAVADO : SCENA SANTANA

ADVOGADO : GABRIEL TELÓ DE MOURA - SP261337

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 11/03/2025 a 17/03/2025, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Moura Ribeiro.

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

Brasília, 17 de março de 2025