



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2845176 - SP (2025/0017854-0)

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
AGRAVANTE : VIATERRA EMPREENDIMENTOS LTDA
ADVOGADOS : LÚCIA HELENA GAMBETTA - SP112918
MARCELO LOTZE - SP192146
ANTÔNIO CARLOS MABILIA - SP110902
ADRIANA LEVANTESI - SP184563
CRISTINA DAVID MABILIA - SP222722
AUGUSTUS OLIVEIRA GODOY - SP401125
AGRAVADO : CONDOMINIO RESIDENCIAL VILLAGIO DI SIENA
ADVOGADO : GIULIANO PRATELEZZI DENENO - SP167537
AGRAVADO : NEJ CONSTRUTORA E INCORPORADORA DE IMOVEIS LTDA
ADVOGADO : LUIZ FRANCISCO FEIJAO TEIXEIRA - SP047990

EMENTA

CONSUMIDOR. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. RECONSIDERAÇÃO DA PRESIDÊNCIA. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. PRESCRIÇÃO. PRAZO DECENAL. DECISÃO DE ACORDO COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 83/STJ. AGRAVO INTERNO PROVIDO PARA CONHECER DO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

1. A jurisprudência desta Corte se firmou no sentido de que *"A pretensão do consumidor de sanear vícios construtivos não se submete à incidência de prazo decadencial, mas sim de prazo prescricional"* (AgInt no AgInt no AREsp 2.609.539/SP, Relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Terceira Turma, julgado em 17/2/2025, DJEN de 21/2/2025).

2. *"Quando a pretensão do consumidor é de natureza indenizatória (isto é, de ser ressarcido pelo prejuízo decorrente dos vícios do imóvel) não há incidência de prazo decadencial. A ação, tipicamente condenatória, sujeita-se a prazo de prescrição. À falta de prazo específico no CDC que regule a pretensão de indenização por inadimplemento contratual, deve incidir o prazo geral decenal previsto no art. 205 do CC/02"* (REsp 1.819.058/SP, Relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, Terceira Turma, julgado em 3/12/2019, DJE de 5/12/2019).

3. Estando a decisão de acordo com a jurisprudência desta Corte, o recurso especial encontra óbice na Súmula 83/STJ.

4. Agravo interno provido para conhecer do agravo em recurso especial. Recurso especial desprovido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 10/06/2025 a 16/06/2025, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 17 de junho de 2025.

Ministro RAUL ARAÚJO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2845176 - SP (2025/0017854-0)

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
AGRAVANTE : VIATERRA EMPREENDIMENTOS LTDA
ADVOGADOS : LÚCIA HELENA GAMBETTA - SP112918
MARCELO LOTZE - SP192146
ANTÔNIO CARLOS MABILIA - SP110902
ADRIANA LEVANTESI - SP184563
CRISTINA DAVID MABILIA - SP222722
AUGUSTUS OLIVEIRA GODOY - SP401125
AGRAVADO : CONDOMINIO RESIDENCIAL VILLAGIO DI SIENA
ADVOGADO : GIULIANO PRATELEZZI DENENO - SP167537
AGRAVADO : NEJ CONSTRUTORA E INCORPORADORA DE IMOVEIS LTDA
ADVOGADO : LUIZ FRANCISCO FEIJAO TEIXEIRA - SP047990

EMENTA

CONSUMIDOR. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. RECONSIDERAÇÃO DA PRESIDÊNCIA. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. PRESCRIÇÃO. PRAZO DECENAL. DECISÃO DE ACORDO COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 83/STJ. AGRAVO INTERNO PROVIDO PARA CONHECER DO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

1. A jurisprudência desta Corte se firmou no sentido de que *"A pretensão do consumidor de sanear vícios construtivos não se submete à incidência de prazo decadencial, mas sim de prazo prescricional"* (AgInt no AgInt no AREsp 2.609.539/SP, Relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Terceira Turma, julgado em 17/2/2025, DJEN de 21/2/2025).

2. *"Quando a pretensão do consumidor é de natureza indenizatória (isto é, de ser ressarcido pelo prejuízo decorrente dos vícios do imóvel) não há incidência de prazo decadencial. A ação, tipicamente condenatória, sujeita-se a prazo de prescrição. À falta de prazo específico no CDC que regule a pretensão de indenização por inadimplemento contratual, deve incidir o prazo geral decenal previsto no art. 205 do CC/02"* (REsp 1.819.058/SP, Relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, Terceira Turma, julgado em 3/12/2019, DJe de 5/12/2019).

3. Estando a decisão de acordo com a jurisprudência desta Corte, o recurso especial encontra óbice na Súmula 83/STJ.

4. Agravo interno provido para conhecer do agravo em recurso especial. Recurso especial desprovido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por VIATERRA EMPREENDIMENTOS LTDA contra decisão proferida pelo em. Ministro Presidente do STJ, às fls. 446-447, que não conheceu do agravo em recurso especial, em razão da incidência da Súmula 187/STJ.

A parte agravante, em suas razões recursais, sustenta que *"A referida Súmula não se aplica ao caso concreto, pois, não se trata de não recolhimento, mas de uma mera irregularidade no comprovante de pagamento que não foi aceito. Porém, o fato foi devidamente sanado e regularizado com a apresentação do comprovante com o devido código de barras. Não se trata de aplicação da Súmula 187 do STJ"* (fl. 454, e-STJ).

A parte agravada apresentou impugnação às fls. 463-468 e-STJ, sustentando a inadmissibilidade do recurso e requerendo, por fim, a fixação da multa prevista no art. 1.021, § 4º, do CPC .

É o relatório.

VOTO

Ante a comprovação de recolhimento do preparo, reconsidero a decisão de fls. 446-447 e passo a novo exame do feito.

Trata-se de agravo de VIATERRA EMPREENDIMENTOS LTDA contra decisão que inadmitiu recurso especial, interposto com fulcro nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional, objetando-se decisão tomada pelo eg. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, em acórdão assim ementado (e-STJ, fl. 329):

"Agravo de instrumento. Vícios construtivos. Ação de obrigação de fazer. Decisão que afastou alegação de prescrição. Insurgência da ré que não prospera. Ausência de prescrição a reconhecer. Prazo prescricional decenal. Dano decorrente de vício na construção que é progressivo. Ausência de data certa como termo inicial do lapso prescricional. Decisão mantida. Recurso desprovido."

Os embargos de declaração opostos pelo ora recorrente foram parcialmente acolhidos, para sanar erro material, sem efeitos modificativos (e-STJ, fls. 383-386).

Em seu recurso especial (e-STJ, fls. 338-360), além de dissídio jurisprudencial, o recorrente alega violação do art. 618 do Código Civil. Sustenta, em síntese, que o prazo para responsabilizar o construtor é de 5 anos (garantia), tendo, a partir disso, 10 anos para responder pelos vícios construtivos. Na hipótese, o termo inicial teria ocorrido em 2012 e a ação proposta quando ultrapassados 10 anos do referido termo.

Contrarrazões ofertadas às fls. 390-397 e-STJ.

Em juízo prévio de admissibilidade, o eg. TJ-SP inadmitiu o apelo nobre (e-STJ, fls. 398-400), dando ensejo à interposição de agravo (e-STJ, fls. 403-416).

Contraminuta oferecida às fls. 419-426 (e-STJ).

Decido.

O Tribunal de origem, analisando as circunstâncias do caso, afastou a alegada prescrição, consignando ser incerto o termo inicial do prazo, em razão dos vícios construtivos (fls. 330-335, e-STJ):

Sabido que, havido risco à solidez e à segurança da construção bem a hipótese presente, afinal apontada pelo laudo técnico juntado pela ora agravante a fls. 93/120 da origem, má execução das fundações do edifício, há prazo próprio de garantia, que é quinquenal e está no artigo 618 do Código Civil, sem,

entretanto, excluir indenização de prazo prescricional comum (Súmula 194 do STJ).

De qualquer forma, o que se pretende no caso é obrigação de fazer. E, nestas situações, há inúmeros precedentes desta Câmara, reconhecendo que, em situações semelhantes à presente, em que se pretende propriamente a imposição à parte ré da obrigação de efetuar todos os reparos no imóvel, está-se diante de pretensão condenatória sem prazo específico que a regule, atraindo então o prazo prescricional decenal:

(...)

No tocante ao termo inicial do prazo prescricional, conforme também esta Câmara já decidiu, e “como se tem decidido correntemente, o termo inicial é protraído no tempo quando se trata de danos progressivos e que evoluem para pior com o passar dos anos. Sendo assim, aplicável ao caso em tela o entendimento de que não se consumou a prescrição da pretensão indenizatória da autora, pois como o dano decorrente de vício na construção é progressivo, não se pode apontar uma data certa como termo inicial do lapso prescricional.

[...] Os danos progressivos e permanentes fazem o termo inicial do prazo prescricional ser postergado no tempo” (TJSP, Apelação Cível 0048289-62.2011.8.26.0071; Relator (a): Francisco Loureiro; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de Bauru - 2ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 11/12/2018; Data de Registro: 11/12/2018).

Conforme relatado na exordial, em 28 de novembro de 2013 a empresa Mega Solo Sondagens e Fundações elaborou um laudo técnico, constatando a existência de um aterro de aproximadamente 1,80 metros, que comprometeria a estabilidade estrutural da edificação (fls. 83/87 da origem).

Surgidos referidos problemas, a empresa ré, ora agravante, apresentou um laudo técnico, datado de 13 de abril de 2020, em que se atesta, após o reforço das estacas que sustentariam a edificação, “as condições de estabilidade estrutura, nos pontos aonde as mesmas foram executadas, do Salão de Festas, sito às dependências internas do Condomínio Residencial Villagio Di Siena” (fls. 88 da origem).

A despeito disso, alegou a ora agravada que as patologias e anomalias da edificação persistiram, tendo sido, no período da gestão interina do síndico Walter Alexandre Carnielli, contratado estudo técnico, finalizado em 16 de fevereiro de 2022 (fls. 93/120), em que restou constatado, como já anteriormente mencionado, má execução das fundações na edificação do Condomínio “Residencial Villagio”.

Diante disso, em 18 de fevereiro de 2022 (fls. 121/123) o Condomínio, por meio de seu advogado e por e-mail, solicitou esclarecimentos acerca dos laudos, mas sem obtenção de resposta.

A ação principal foi, enfim, ajuizada em 8 de março de 2022, menos de um mês depois do estudo de constatação de toda a extensão e identificação das causas dos vícios.

Datado o laudo de vistoria contratado pela parte agravada de 16 de fevereiro de 2022, sendo este o início do lapso prescricional, e ajuizada a demanda em 08 de março de 2022 (fls. 01 da origem), não há prescrição a reconhecer, ainda que por fundamento diverso do adotado na decisão agravada."

Sobre o tema, tem-se que a jurisprudência desta Corte se firmou no sentido de que "A pretensão do consumidor de sanear vícios construtivos não se submete à incidência de prazo decadencial, mas sim de prazo prescricional" (AgInt no AgInt no AREsp 2.609.539/SP, Relator Ministro **RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**, Terceira Turma, julgado em 17/2/2025, DJEN de 21/2/2025).

Outrossim, "Quando a pretensão do consumidor é de natureza indenizatória (isto é, de ser ressarcido pelo prejuízo decorrente dos vícios do imóvel) não há incidência de prazo decadencial. A ação, tipicamente condenatória, sujeita-se a prazo de prescrição. À falta de prazo específico no CDC que regule a pretensão de indenização por inadimplemento contratual, deve incidir o prazo geral decenal previsto no art. 205 do CC/02" (REsp 1.819.058/SP, Relatora

Ministra **NANCY ANDRIGHI**, TERCEIRA TURMA, julgado em 3/12/2019, DJe de 5/12/2019).

Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E COMPENSAÇÃO POR DANOS MORAIS. PRESCRIÇÃO DECENAL. ART. 205 DO CÓDIGO CIVIL. SÚMULA 83/STJ. FUNDAMENTOS NÃO IMPUGNADOS. RAZÕES DISSOCIADAS DA MOTIVAÇÃO DO JULGADO. SÚMULAS 283 E 284 DO STF. AGRAVO NÃO PROVIDO.

1. "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 Código de Defesa do Consumidor" (AgInt no REsp n. 1.863.245/SP, Relator Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 24/8/2020, DJe 27/8/2020).

2. "Quando a pretensão do consumidor é de natureza indenizatória (isto é, de ser ressarcido pelo prejuízo decorrente dos vícios do imóvel) não há incidência de prazo decadencial. A ação, tipicamente condenatória, sujeita-se a prazo de prescrição. A falta de prazo específico no CDC que regule a pretensão de indenização por inadimplemento contratual, deve incidir o prazo geral decenal previsto no art. 205 do CC/02" (REsp n. 1.819.058/SP, Relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 3/12/2019, DJe 5/12/2019)

3. Inadmissível o recurso especial quando a parte recorrente não impugna, de forma específica, os fundamentos do acórdão recorrido, apresentando razões dissociadas da motivação do julgado, como ocorreu na hipótese dos autos. Incidência das Súmulas 283 e 284 do STF.

4. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp n. 2.394.798/SP, relatora Ministra **MARIA ISABEL GALLOTTI**, Quarta Turma, julgado em 15/4/2024, DJe de 18/4/2024.)

Estando a decisão de acordo com a jurisprudência desta Corte, o recurso especial encontra óbice na Súmula 83/STJ.

Ademais, quanto ao termo inicial, o Tribunal de Justiça concluiu que, "*Datado o laudo de vistoria contratado pela parte agravada de 16 de fevereiro de 2022, sendo este o início do lapso prescricional, e ajuizada a demanda em 08 de março de 2022 (fls. 01 da origem), não há prescrição a reconhecer*" (fl. 335).

Nesse contexto, modificar o entendimento firmado quanto ao termo inicial da pretensão demandaria o revolvimento do acervo fático-probatório, o que é inviável em sede de recurso especial, nos termos da Súmula 7/STJ. A propósito:

CIVIL E PROCESSO CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. DPVAT. PRESCRIÇÃO. INÍCIO DO PRAZO PRESCRICIONAL. DATA DA CIÊNCIA DO CARÁTER PERMANENTE DA INVALIDEZ. ELABORAÇÃO DO LAUDO. ORIENTAÇÃO FIXADA EM RECURSO REPETITIVO. REFORMA DO JULGADO. REEXAME DA PROVA. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Em regra, o prazo prescricional a que submetida a pretensão de complementação de indenização securitária começa a fluir na data do pagamento administrativo realizado supostamente a menor.

2. Quando, porém, referida pretensão estiver fundada na natureza permanente da invalidez, o termo inicial da prescrição será a data da ciência inequívoca dessa condição clínica, o que, salvo nas hipóteses de invalidez notória, se dá com a elaboração do laudo médico.

3. Qualquer outra análise acerca do termo inicial da prescrição e da ciência inequívoca do segurado, da forma como trazida no apelo nobre, seria aqui inviável por causa do óbice da Súmula n. 7 do STJ.

4. Não sendo a linha argumentativa apresentada capaz de evidenciar a inadequação dos fundamentos invocados pela decisão agravada, o presente agravo não se revela apto a alterar o conteúdo do julgado impugnado, devendo ele ser integralmente mantido em seus próprios termos.

5. Agravo interno não provido.

(Aglnt no AREsp n. 2.774.674/GO, relator Ministro **MOURA RIBEIRO** Terceira Turma, julgado em 24/3/2025, DJEN de 27/3/2025.)

Com essas considerações, conclui-se que o recurso não merece prosperar.

Ante o exposto, dou provimento ao agravo interno e, em novo exame do feito, conheço do agravo para negar provimento ao recurso especial.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 2.845.176 / SP

PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0017854-0

Número de Origem:

10090857320228260114 10416603720228260114 10418413820228260114 10418483020228260114
20691945320238260000

Sessão Virtual de 10/06/2025 a 16/06/2025

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : VIATERRA EMPREENDIMENTOS LTDA

ADVOGADOS : LÚCIA HELENA GAMBETTA - SP112918

MARCELO LOTZE - SP192146

ANTÔNIO CARLOS MABILIA - SP110902

ADRIANA LEVANTESI - SP184563

CRISTINA DAVID MABILIA - SP222722

AUGUSTUS OLIVEIRA GODOY - SP401125

AGRAVADO : CONDOMINIO RESIDENCIAL VILLAGIO DI SIENA

ADVOGADO : GIULIANO PRATELEZZI DENENO - SP167537

AGRAVADO : NEJ CONSTRUTORA E INCORPORADORA DE IMOVEIS LTDA

ADVOGADO : LUIZ FRANCISCO FEIJAO TEIXEIRA - SP047990

**ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - SISTEMA
FINANCEIRO DA HABITAÇÃO - VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO**

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : VIATERRA EMPREENDIMENTOS LTDA

ADVOGADOS : LÚCIA HELENA GAMBETTA - SP112918

MARCELO LOTZE - SP192146

ANTÔNIO CARLOS MABILIA - SP110902

ADRIANA LEVANTESI - SP184563

CRISTINA DAVID MABILIA - SP222722

AUGUSTUS OLIVEIRA GODOY - SP401125

AGRAVADO : CONDOMINIO RESIDENCIAL VILLAGIO DI SIENA

ADVOGADO : GIULIANO PRATELEZZI DENENO - SP167537

AGRAVADO : NEJ CONSTRUTORA E INCORPORADORA DE IMOVEIS LTDA

ADVOGADO : LUIZ FRANCISCO FEIJAO TEIXEIRA - SP047990

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 10/06/2025 a 16/06/2025, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 16 de junho de 2025