



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2946153 - SP (2025/0189644-8)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE : FYP ENGENHARIA E CONSTRUÇOES LTDA
AGRAVANTE : RUBI LIMEIRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADO : CÁSSIO ALCÂNTARA CARDOSO - SP184300
AGRAVADO : ELISABETE APOLINARIA APARECIDA MARINHO GOMES
ADVOGADO : EDUARDO DE AMORIM - SP337245

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO. PRAZO PRESCRICIONAL DECENAL. ACÓRDÃO EM CONFORMIDADE COM A ORIENTAÇÃO DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. DANOS MORAIS. VALOR INDENIZATÓRIO. REDUÇÃO. REVISÃO. SÚMULA Nº 7/STJ.

1. A pretensão de indenização decorrente da entrega de imóvel com vícios de construção se sujeita ao prazo prescricional de 10 (dez) anos previsto no art. 205 do Código Civil.

2. No caso, rever as conclusões do Tribunal de origem quanto à correta quantificação da indenização do dano moral encontra óbice na Súmula nº 7 /STJ.

3. Agravo em recurso especial conhecido para conhecer parcialmente do recurso especial e negar-lhe provimento.

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 07/10/2025 a 13/10/2025, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Daniela Teixeira, Nancy Andrigli e Humberto Martins votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 15 de outubro de 2025.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2946153 - SP (2025/0189644-8)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE : FYP ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA
AGRAVANTE : RUBI LIMEIRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADO : CÁSSIO ALCÂNTARA CARDOSO - SP184300
AGRAVADO : ELISABETE APOLINÁRIA APARECIDA MARINHO GOMES
ADVOGADO : EDUARDO DE AMORIM - SP337245

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO. PRAZO PRESCRICIONAL DECENAL. ACÓRDÃO EM CONFORMIDADE COM A ORIENTAÇÃO DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. DANOS MORAIS. VALOR INDENIZATÓRIO. REDUÇÃO. REVISÃO. SÚMULA Nº 7/STJ.

1. A pretensão de indenização decorrente da entrega de imóvel com vícios de construção se sujeita ao prazo prescricional de 10 (dez) anos previsto no art. 205 do Código Civil.

2. No caso, rever as conclusões do Tribunal de origem quanto à correta quantificação da indenização do dano moral encontra óbice na Súmula nº 7/STJ.

3. Agravo em recurso especial conhecido para conhecer parcialmente do recurso especial e negar-lhe provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interposto por FYP ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA. e OUTRA contra a decisão que inadmitiu seu recurso especial. O apelo extremo, fundamentado no art. 105, III, alínea "a", da Constituição Federal, insurge-se contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo assim ementado:

"Apelação Cível. Obrigação de fazer c.c. danos morais. Vícios construtivos. Desprendimento dos pisos. Sentença de procedência. Inconformismo. 1. Responsabilidade objetiva caracterizada. Construtora que possui o dever legal de garantir a solidez e segurança da obra executada, nos termos do art. 942 do CC. 2. Laudo pericial conclusivo no sentido de que as falhas encontradas no revestimento são decorrentes de falhas construtivas. Prazo prescricional decenal. Art. 205 do CC. 2. Danos morais caracterizados. Os vícios construtivos objeto dos autos não se equiparam a mero aborrecimento, dado o desconforto experimentado pela autora após o recebimento das chaves de um apartamento novo, gerando mal-estar e frustrando expectativas. Sentença mantida. Recurso desprovido" (e-STJ fl. 376).

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (e-STJ fls. 403/406).

No especial (e-STJ fls. 385/396), as recorrentes alegam violação dos arts. 206, § 3º, V, e 944 do Código Civil.

Aduzem que o prazo prescricional aplicável seria o trienal, previsto para reparação civil, e não o decenal.

Argumentam que os danos discutidos decorrem de responsabilidade civil por ato ilícito, e não de descumprimento contratual.

Sustentam que o valor fixado a título de danos morais é excessivo e desproporcional, configurando enriquecimento sem causa da autora, de modo que o montante deveria ser reduzido, em conformidade com os critérios de razoabilidade e proporcionalidade.

Ao final, requerem o provimento do recurso.

Após a apresentação das contrarrazões (e-STJ fls. 409/414), o recurso foi inadmitido na origem, sobrevindo a interposição do presente agravo.

É o relatório.

VOTO

Ultrapassados os requisitos de admissibilidade do agravo, passa-se à análise do recurso especial.

A insurgência não merece prosperar.

Trata-se, na origem, de ação de obrigação de fazer c/c indenizatória por danos morais ajuizada por Elisabete Apolinária Aparecida Marinho Gomes em desfavor de FYP Engenharia e Construções Ltda. e Rubi Limeira Empreendimentos Imobiliários Ltda. em que a autora alegou a existência de vícios construtivos em imóvel adquirido no Residencial Rubi, como o desprendimento de pisos, que causaram transtornos materiais e morais, além de agravamento de problemas de saúde devido à poeira gerada pelas condições do apartamento. A autora também apontou descaso das rés na solução dos problemas.

O magistrado de primeiro grau de jurisdição julgou os pedidos procedentes para determinar que as rés realizassem as obras necessárias para sanar os vícios construtivos no imóvel, no prazo de 60 (sessenta) dias, prorrogáveis por igual período, sob pena de multa diária de R\$ 1.000,00 (mil reais), limitada a R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), e condenar ao pagamento de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) a título de danos morais, com correção monetária e juros de mora.

O Tribunal de origem negou provimento ao recurso das ora recorrentes com base nos seguintes fundamentos:

(i) responsabilidade objetiva - a construtora tem o dever de garantir a solidez e segurança da obra, conforme o art. 942 do Código Civil;

(ii) prazo prescricional - incidência do prazo decenal do art. 205 do Código Civil;

(iii) danos morais: restou reconhecido que os vícios construtivos extrapolam o mero aborrecimento, causando desconforto e frustração de expectativas, especialmente considerando o quadro de saúde da autora, portadora de asma;

(iv) o valor indenizatório foi considerado adequado e em observância aos princípios da razoabilidade e proporcionalidade.

Irresignadas, as recorrentes buscam a reforma do julgado.

De início, no tocante ao prazo prescricional, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é no sentido de que a pretensão de indenização decorrente da entrega de imóvel com vícios de construção se sujeita ao prazo prescricional de 10 (dez) anos previsto no art. 205 do Código Civil.

Nesse sentido:

"CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO INTERNO EM AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. DANOS MORAIS E MATERIAIS. SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO. PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. SOBRESTAMENTO DO FEITO EM RAZÃO DO TEMA N. 1.198/STJ. CONTROVÉRSIA NÃO ANALISADA PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. NÃO CABIMENTO. OMISSÃO E NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. AUSÊNCIA. INÉPCIA DA INICIAL. NÃO OCORRÊNCIA. REVISÃO. SÚMULA N. 7/STJ. PRESCRIÇÃO DECENAL. SÚMULA N. 568/STJ.

1. É inviável o sobrestamento do feito em decorrência da afetação do Tema n. 1.198/STJ, uma vez que a controvérsia referente à litigância predatória não foi analisada pelo Tribunal de origem.

(...)

4. A jurisprudência consolidada desta Corte estabelece que os vícios construtivos em imóveis configuram descumprimento contratual, o que enseja a aplicação do prazo prescricional decenal. Incidência da Súmula n. 568/STJ.

Agravo interno improvido."

(AgInt no AgInt no AREsp 2.719.556/MS, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 28/4/2025, DJEN de 5/5/2025)

"DIREITO CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. PRAZO PRESCRICIONAL. AGRAVO DESPROVIDO.

(...)

6. O prazo de 5 anos previsto no art. 618 do Código Civil é de garantia e não se trata de prazo prescricional ou decadencial. O prazo prescricional para pleitear a indenização correspondente é de 10 anos, conforme art. 205 do Código Civil.

7. A parte agravante não demonstrou situação superveniente que justificasse a alteração da decisão agravada.

IV. Dispositivo e tese

8. Agravo interno desprovido.

Tese de julgamento: '1. A pretensão cominatória de obrigar a construtora a sanar vícios construtivos não se sujeita ao prazo decadencial do art. 26 do Código de Defesa do Consumidor. 2. **O prazo prescricional para pleitear a indenização por vícios construtivos é de 10 anos, conforme art. 205 do Código Civil**'.

Dispositivos relevantes citados: Código Civil, art. 618; Código Civil, art. 205; Código de Defesa do Consumidor, art. 26.

Jurisprudência relevante citada: STJ, AgInt no REsp n. 1.863.245/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 24.8.2020; STJ, AgInt no AREsp n. 2.092.461/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 12.6.2023."

(AgInt nos EDcl no AgInt no AREsp 2.389.900/SP, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 7/4/2025, DJEN de 10/4/2025 - grifou-se)

Logo, o acórdão recorrido decidiu em conformidade com a jurisprudência desta Corte Superior.

Por fim, o pedido de redução da indenização por dano moral não pode ser conhecido.

O Tribunal de origem consignou que os vícios construtivos causaram desconforto, mal-estar e frustração de expectativas, agravados pelo quadro de saúde da recorrida, portadora de asma, sendo suficiente o valor do montante arbitrado, pois " (...) condiz com o grau de culpa, a capacidade contributiva da requerida e a extensão do dano suportado pela autora" (e-STJ fl. 381).

Nesse contexto, a reforma dessa conclusão demandaria o reexame das provas dos autos, providência vedada pela Súmula nº 7/STJ.

Ante o exposto, conheço do agravo para conhecer parcialmente do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento.

Na origem, os honorários sucumbenciais foram fixados em 12% (doze por cento) sobre o valor da condenação, os quais devem ser majorados para o patamar de 15% (quinze por cento) em favor do advogado da parte recorrida, nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, observado o benefício da gratuidade da justiça, se for o caso.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AREsp 2.946.153 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2025/0189644-8

Número de Origem:

10090106620208260320 20321974220218260000

Sessão Virtual de 07/10/2025 a 13/10/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. LINDÔRA MARIA ARAÚJO

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : FYP ENGENHARIA E CONSTRUCOES LTDA

AGRAVANTE : RUBI LIMEIRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

ADVOGADO : CÁSSIO ALCÂNTARA CARDOSO - SP184300

AGRAVADO : ELISABETE APOLINARIA APARECIDA MARINHO GOMES

ADVOGADO : EDUARDO DE AMORIM - SP337245

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 07/10/2025 a 13/10/2025, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Daniela Teixeira, Nancy Andrichi e Humberto Martins votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 13 de outubro de 2025