



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2227278 - SP(2025/0254447-7)

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
RECORRENTE : ANGELA LUZIA ADOLFO DE AZEVEDO
RECORRENTE : MAIKON FERNANDES DE AZEVEDO
ADVOGADA : TALITA POSSARI MANRIQUE - SP255836
RECORRIDO : COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E
URBANO DO ESTADO DE SAO PAULO - CDHU
ADVOGADA : FRANCIANE GAMBERO - SP218958

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. PRAZO PRESCRICIONAL. VÍCIOS CONSTRUTIVOS EM IMÓVEL. NATUREZA JURÍDICA DO PROCESSO CONFIGURA INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. CDHU. PRAZO PRESCRICIONAL DECENAL APLICÁVEL (ART. 205 DO CC). RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

1. A pretensão veiculada na petição inicial é condenatória por inadimplemento contratual, motivo pelo qual se aplica o prazo prescricional decenal do art. 205 do CC. Precedentes.
2. O acórdão recorrido está em desarmonia com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, tendo em vista a aplicação do prazo quinquenal previsto no CDC. Prescrição afastada.
3. Recurso especial provido.

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 28/04/2026 a 04/05/2026, por unanimidade, dar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 04 de maio de 2026.

Ministro RAUL ARAÚJO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2227278 - SP(2025/0254447-7)

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
RECORRENTE : ANGELA LUZIA ADOLFO DE AZEVEDO
RECORRENTE : MAIKON FERNANDES DE AZEVEDO
ADVOGADA : TALITA POSSARI MANRIQUE - SP255836
RECORRIDO : COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E
URBANO DO ESTADO DE SAO PAULO - CDHU
ADVOGADA : FRANCIANE GAMBERO - SP218958

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. PRAZO PRESCRICIONAL. VÍCIOS CONSTRUTIVOS EM IMÓVEL. NATUREZA JURÍDICA DO PROCESSO CONFIGURA INADIMPLENTO CONTRATUAL. CDHU. PRAZO PRESCRICIONAL DECENAL APLICÁVEL (ART. 205 DO CC). RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

1. A pretensão veiculada na petição inicial é condenatória por inadimplemento contratual, motivo pelo qual se aplica o prazo prescricional decenal do art. 205 do CC. Precedentes.
2. O acórdão recorrido está em desarmonia com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, tendo em vista a aplicação do prazo quinquenal previsto no CDC. Prescrição afastada.
3. Recurso especial provido.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por **ANGELA LUZIA ADOLFO** e **OUTRO** contra decisão que inadmitiu seu recurso especial, fundamentado no art. 105, III, “a”, da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo eg. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementado:

"APELAÇÃO Ação de indenização por danos materiais e morais Vícios construtivos CDHU Sentença que reconheceu a prescrição Insurgência dos requerentes Descabimento Incidência do prazo prescricional quinquenal Precedentes - Decisão mantida RECURSO DESPROVIDO." (fls. 200-208)

Foram opostos embargos de declaração, os quais foram rejeitados (fls. 232-235).

Em seu recurso especial, a parte recorrente alega violação dos seguintes dispositivos da legislação federal, com as respectivas teses:

(i) art. 1.022, I, do Código de Processo Civil. Sustenta haver negativa de prestação jurisdicional, já que os embargos de declaração opostos para apontar contradições sobre o prazo prescricional aplicável teriam sido rejeitados sem enfrentamento específico das questões suscitadas.

(ii) arts. 926 e 927, IV, do Código de Processo Civil. Afirma que houve inobservância da jurisprudência pacificada do Superior Tribunal de Justiça quanto ao prazo prescricional decenal em casos de vícios de construção, gerando instabilidade decisória e insegurança jurídica.

(iii) art. 205 do Código Civil, pois teria sido indevida a aplicação do art. 27 do Código de Defesa do Consumidor (prazo prescricional quinquenal), quando o caso de indenização por vícios de construção exigiria a incidência da prescrição decenal.

Contrarrazões às fls. 239-247.

É o relatório.

VOTO

Trata-se, na origem, de ação indenizatória por vícios construtivos. Os autores Angela Luiza Adolfo de Azevedo e Maikon Fernandes de Azevedo alegaram que, após a entrega das chaves e início da moradia, surgiram diversos vícios construtivos no imóvel adquirido da CDHU, como infiltrações e rachaduras, e que a requerida não teria solucionado os problemas, apesar das reclamações. Propuseram ação de indenização por danos materiais e morais em razão dos vícios de construção, com fundamento no Código de Defesa do Consumidor, responsabilidade objetiva do fornecedor.

A sentença reconheceu a incidência do CDC, mas entendeu que, por se tratar de empresa pública prestadora de serviço essencial sem finalidade lucrativa, à CDHU se aplica o prazo prescricional quinquenal do Decreto 20.910/1932, declarando prescrita a pretensão e extinguindo o processo com resolução de mérito com base no art. 487, II, do CPC (fls. 96-100).

No acórdão, o Tribunal de Justiça negou provimento ao recurso, reconhecendo que, no caso concreto, aplica-se o prazo prescricional de 5 anos do art. 27 do CDC.

De início, não prospera a alegada ofensa ao art. 1.022 do Código de Processo Civil de 2015, tendo em vista que o v. acórdão recorrido dirimiu a matéria submetida à sua apreciação, manifestando-se expressamente acerca dos temas necessários à solução da lide; dessa forma, adotou fundamentação suficiente decidindo integralmente a controvérsia.

É indevido conjecturar-se acerca da deficiência de fundamentação ou da existência de omissão, de obscuridade ou de contradição no julgado apenas porque decidido em desconformidade com os interesses da parte. No mesmo sentido, podem ser mencionados os seguintes julgados: EDcl no AgInt no REsp n. 2.114.250/MG, Relator Ministro **RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA**, julgado em 4/2/2025, DJEN de 6/3/2025; REsp n. 2.086.697/SP, Relator Ministro **RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA**, julgado em 24/2/2025, DJEN de 5/3/2025; EDcl no AgInt na Rcl n. 45.542/SP, Relator Ministro **JOÃO**

OTÁVIO DE NORONHA, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 18/2/2025, DJEN de 24/2/2025; e EDcl no AgInt nos EDcl nos EREsp n. 1.859.857/PR, Relator Ministro **MAURO CAMPBELL MARQUES, CORTE ESPECIAL**, julgado em 25/2/2025, DJEN de 12/3/2025.

Todavia, quanto às demais teses, o apelo nobre merece prosperar.

Trata-se a controvérsia sobre o prazo prescricional aplicável ao caso concreto.

Na origem, a autora busca indenização por vícios construtivos que surgiram do imóvel adquirido perante a parte ré (ora recorrida).

A sentença entendeu ser aplicável ao caso concreto o prazo prescricional do art. 1º do Decreto 20.910/32 (fls. 96-100).

Já a Corte de origem entendeu que na questão jurídica prevalece o art. 27 do CDC, motivo pelo qual deve ser mantido o prazo prescricional de cinco anos (fls. 200-208).

Contudo, no AREsp 2.696.107/SP julgado pela Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça, em caso análogo envolvendo a CDHU - COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO, o Superior Tribunal de Justiça entendeu que, em se tratando de pretensão indenizatória por inadimplemento contratual (má prestação de serviço na construção habitacional), aplica-se o prazo prescricional decenal do art. 205 do Código Civil.

A propósito:

"DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. VÍCIO CONSTRUTIVO, LEGITIMIDADE PASSIVA, DENUNCIAÇÃO DA LIDE E PRAZO PRESCRICIONAL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial com fundamento no art. 1.030, V, do CPC, em ação de reparação de danos por vícios construtivos. Atribuiu à causa o valor de R\$ 45.000,00.

2. Sentença julgou parcialmente procedentes os pedidos por danos materiais e morais; acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo reconheceu relação de consumo, responsabilidade solidária na cadeia, desnecessidade de litisconsórcio com o Município, aplicou prescrição decenal do art. 205 do Código Civil e afastou dano moral.

II- QUESTÃO EM DISCUSSÃO

3. Há quatro questões em discussão: (i) saber se houve violação do art. 125 do CPC pela rejeição da denúncia da lide e pela desnecessidade de litisconsórcio passivo com o Município; (ii) saber se houve cerceamento de defesa e ofensa ao art. 5º, LV, da Constituição Federal; (iii) saber se a pretensão indenizatória por vícios construtivos se sujeita ao prazo trienal do art. 206, § 3º, do Código Civil; e (iv) saber se incide o prazo quinquenal do art. 1º do Decreto n. 20.910/1932.

III. RAZÕES DE DECIDIR

4. A responsabilização solidária na cadeia de consumo e o descabimento da denúncia da lide em relação de consumo justificam a manutenção da legitimidade passiva, sendo inviável o reexame de fatos e provas (Súmula n. 7 do STJ) e incidindo entendimento consolidado desta Corte (Súmula n. 83 do STJ).

5. A pretensão indenizatória fundada em inadimplemento contratual sujeita-se ao prazo decenal do art. 205 do Código Civil; a revisão da conclusão do Tribunal de origem demanda revolvimento do conjunto fático-probatório (Súmula n. 7 do STJ) e contraria jurisprudência pacífica (Súmula n. 83 do STJ).

6. A aplicação do art. 1º do Decreto n. 20.910/1932 não foi prequestionada, atraindo os óbices das Súmulas n. 282 e 284 do STF e 211 do STJ; a alegada violação do art. 5º, LV, da Constituição Federal não é cognoscível em recurso especial.

IV. DISPOSITIVO E TESE

7. Agravo em recurso especial desprovido.

Tese de julgamento: "1. Incide a Súmula n. 7 do STJ para obstar o reexame do conjunto fático-probatório e a Súmula n. 83 do STJ para manter o entendimento consolidado de descabimento de denunciação da lide em relações de consumo, nos termos do art. 88 do CDC e do art. 125, caput e § 1º, do CPC. 2. Aplica-se o art. 205 do Código Civil às pretensões indenizatórias decorrentes de inadimplemento contratual, incidindo as Súmulas n. 7 e 83 do STJ quanto ao óbice e à consolidação jurisprudencial. 3. Incidem as Súmulas n. 282 e 284 do STF e n. 211 do STJ diante da ausência de prequestionamento do art. 1º do Decreto n. 20.910/1932; não se conhece de alegação fundada no art. 5º, LV, da Constituição Federal em recurso especial."

(AREsp n. 2.696.107/SP, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 17/11/2025, DJEN de 24/11/2025)

Ainda nesse mesmo sentido, observam-se os seguintes precedentes:

"DIREITO PRIVADO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO. PRAZO APLICÁVEL À PRETENSÃO INDENIZATÓRIA DECORRENTE DE INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial contra decisão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo que inadmitiu o recurso especial por ausência de demonstração de violação dos arts. 26 do Código de Defesa do Consumidor e 205 do Código Civil, com incidência da Súmula n. 7 do STJ.

2. A sentença extinguiu a ação por decadência. O acórdão recorrido deu provimento à apelação para anular a sentença, reconheceu a natureza indenizatória da pretensão fundada em inadimplemento contratual e fixou prazo prescricional decenal do art. 205 do Código Civil, considerando vício oculto descoberto em 2016 e ajuizamento em 2020. Determinou o retorno dos autos para instrução probatória.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

3. Há duas questões em discussão: (i) saber se incide o prazo decadencial de 90 dias do art. 26, II, da Lei n. 8.078/1990 para o pedido de obrigação de fazer com reparos por vícios de construção, contado da entrega ou da ciência do vício oculto; (ii) verificar se o termo inicial da decadência é a partir da ciência do vícios, nos termos do art. 26, §§ 1º e 3º, da Lei n. 8.078/1990;

III. RAZÕES DE DECIDIR

4. O acórdão recorrido qualificou a pretensão como indenizatória por inadimplemento contratual e aplicou o prazo prescricional decenal do art. 205 do Código Civil, afastando a decadência do art. 26 do CDC.

5. A revisão da conclusão sobre a natureza da pretensão e o marco temporal fático demanda reexame de provas, o que atrai o óbice da Súmula n. 7 do STJ.

6. Há jurisprudência consolidada do STJ no sentido da aplicação do prazo decenal do art. 205 do Código Civil às pretensões indenizatórias por inadimplemento contratual, incidindo, no caso, a Súmula n. 83 do STJ. O dissídio não foi demonstrado por ausência de cotejo analítico.

IV. DISPOSITIVO E TESE

7. Agravo em recurso especial desprovido.

Tese de julgamento: "1. Nas pretensões indenizatórias decorrentes de inadimplemento contratual por vício construtivo oculto, incide o prazo prescricional decenal do art. 205 do Código Civil, afastando-se a decadência do art. 26 da Lei n. 8.078/1990. 2. A pretensão de alterar a qualificação

jurídica da demanda e o marco temporal fático encontra óbice na Súmula n. 7 do STJ e, diante da jurisprudência consolidada, incide a Súmula n. 83 do STJ".

Dispositivos relevantes citados: Lei n. 8.078/1990, art. 26, II, §§ 1º e 3º; CC, art. 205.

Jurisprudência relevante citada:

STJ, Súmulas n. 7 e 83; STJ, REsp n. 1.591.223/PR, relator Ministro João Otávio de Noronha, Terceira Turma, julgado em 2/6/2016."

*(AREsp n. 2.506.609/SP, relator **Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**, Quarta Turma, julgado em 9/2/2026, DJEN de 13/2/2026)*

"DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. VÍCIO CONSTRUTIVO EM IMÓVEL. PRAZO APLICÁVEL À PRETENSÃO CONDENATÓRIA. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo que inadmitiu recurso especial por ausência de demonstração de violação legal, incidência da Súmula n. 7 do STJ e falta de cotejo analítico.

2. No agravo de instrumento, o Tribunal de origem afastou a decadência do art. 26 do CDC, aplicou o prazo prescricional do art. 205 do CC para pretensão condenatória por vícios construtivos, manteve a inversão do ônus da prova com base no art. 6º, VIII, do CDC e determinou o custeio da perícia conforme o art. 95 do CPC.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

3. Há três questões em discussão: (i) saber se incide o prazo decadencial de 90 dias do art. 26, II, do CDC nas pretensões de reexecução de serviços para reparo de vícios construtivos; (ii) verificar se é inaplicável o prazo decenal do art. 205 do CC às pretensões constitutivas de reexecução de serviços, com reconhecimento da decadência; (iii) saber se há divergência jurisprudencial quanto à aplicação dos arts. 26, II, do CDC e 205 do CC, notadamente em relação ao REsp n. 1.721.694/SP.

III. RAZÕES DE DECIDIR

4. A pretensão veiculada é condenatória por inadimplemento contratual, sujeita ao prazo prescricional do art. 205 do CC, não ao prazo decadencial do art. 26 do CDC.

5. A requalificação da causa de pedir e dos pedidos para enquadrá-los sob o regime decadencial demanda revolvimento fático-probatório, o que atrai a incidência da Súmula n. 7 do STJ.

6. O acórdão recorrido está em harmonia com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça quanto ao prazo decenal para pretensões indenizatórias, o que enseja a aplicação da Súmula n. 83 do STJ.

7. A divergência jurisprudencial não foi demonstrada por ausência de cotejo analítico, inviabilizando o conhecimento pela alínea c do inciso III do art. 105 da Constituição Federal.

IV. DISPOSITIVO E TESE

8. Agravo em recurso especial desprovido.

Tese de julgamento: "1. Pretensões condenatórias decorrentes de inadimplemento contratual por vícios construtivos sujeitam-se ao prazo prescricional do art. 205 do CC, não ao prazo decadencial do art. 26 do CDC. 2. Incide a Súmula n. 7 do STJ para afastar a requalificação da demanda que exige revolvimento fático-probatório.

3. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ quando a decisão recorrida está alinhada à jurisprudência desta Corte, e não há conhecimento do dissídio por ausência de cotejo analítico".

Dispositivos relevantes citados: CDC, arts. 26, II, §§ 1º a 3º, e 6º, VIII; CC, art. 205; CPC, art. 95; Constituição Federal, art. 105, III, a e c.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 7 e 83; STJ, REsp n. 1.591.223/PR, relator Ministro João Otávio de Noronha, Terceira Turma, julgado em 2/6/2016; STJ, REsp n. 1.721.694/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 3/9/2019."

O direito que a parte autora está buscando no processo refere-se aos vícios construtivos na realização da obra - inadimplemento contratual. Assim, é o caso de afastar a prescrição reconhecida nas instâncias ordinárias, visto que na verdade se aplica o prazo decenal do art. 205 do CC:

"Art. 205. A prescrição ocorre em dez anos, quando a lei não lhe haja fixado prazo menor. "

Diante do exposto, conheço do recurso especial para dar-lhe provimento, a fim de afastar a prescrição quinquenal reconhecida nas instâncias ordinárias, bem como determinar o retorno dos autos para continuidade da lide e julgamento conforme se entender devido, na esteira do devido processo legal.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

REsp 2.227.278 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0254447-7

Número de Origem:

10009131520248260069 1000913152024826006950000 20240001022872 20240001111067

Sessão Virtual de 28/04/2026 a 04/05/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : ANGELA LUZIA ADOLFO DE AZEVEDO

RECORRENTE : MAIKON FERNANDES DE AZEVEDO

ADVOGADA : TALITA POSSARI MANRIQUE - SP255836

RECORRIDO : COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E
URBANO DO ESTADO DE SAO PAULO - CDHU

ADVOGADA : FRANCIANE GAMBERO - SP218958

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

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 28/04/2026 a 04/05/2026, por unanimidade, decidiu dar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 04 de maio de 2026