SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2227271 - RJ (2025/0289911-0)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE	:	TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A
ADVOGADOS	:	RODRIGO MATTAR COSTA ALVES DA SILVA - RJ107861
		LUIZ RINALDO ZAMPONI FILHO - RJ145770
AGRAVADO	:	CARLA MARIA DOS SANTOS ABRANTES
ADVOGADOS	:	GRAZIELLE DA SILVA ALVES - RJ189511
		MAYARA CRISTINA DOS SANTOS LUCAS - RJ198561

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO. VÍCIOS CONSTRUTIVOS EM IMÓVEL. PRAZO PRESCRICIONAL DECENAL. ÓBICES SUMULARES (SÚMULAS 283 E 284/STF, 83 E 7/STJ). AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. *O recurso*. Agravo interno interposto contra decisão monocrática que, embora conhecendo do agravo, não conheceu do recurso especial, em ação de rescisão de contrato de compra e venda cumulada com devolução de quantias pagas e indenização por danos morais, fundada em vícios de construção que ocasionaram alagamentos na unidade adquirida.

2. *Decisões anteriores*. A decisão de saneamento rejeitou as preliminares de decadência e prescrição e deferiu perícia técnica. O Tribunal de origem manteve a rejeição, assentando: (I) prazo de garantia do art. 618 do CC; (II) incidência de prescrição decenal do art. 205 do CC para pretensão indenizatória por descumprimento contratual; (III) termo inicial na ciência do vício, indicado em 2023, afastando os prazos decadenciais do CDC e do CC e as prescrições trienal e quinquenal. Embargos de declaração foram rejeitados.

3. *Razões recursais*. A agravante sustenta aplicação dos prazos do art. 26, II e § 3º, do CDC, do art. 445, § 1º, do CC, e do art. 618, parágrafo único, do CC, bem como prescrição trienal ou quinquenal, com termo inicial na entrega do empreendimento, alegando que a matéria seria exclusivamente de direito e que houve impugnação de todos os fundamentos do acórdão recorrido.

4. *Decisão agravada*. Decisão monocrática não conheceu do recurso especial por incidência, por analogia, das Súmulas 283 e 284 do STF (ausência de impugnação específica de fundamento autônomo do acórdão recorrido sobre inexistência de prazo decadencial para resolução contratual), pela

Documento eletrônico VDA60481696 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 30/09/2026 16:08:52
Publicação no DJEN/CNJ de 19/10/2026. Código de Controle do Documento: 0448a5ab-3ee4-40db-b48e-d8b139b154ca

conformidade do acórdão recorrido com a jurisprudência desta Corte (Súmula 83/STJ) e pela necessidade de revolvimento fático-probatório quanto à ciência do vício (Súmula 7/STJ).

5. *Súmula 283/STF*. Constata-se a ausência de impugnação específica de fundamento autônomo do acórdão recorrido quanto à inexistência de prazo decadencial para a resolução do contrato de compra e venda, atraindo, por analogia, as Súmulas 283 e 284 do STF. Impugnação específica também não demonstrada em agravo interno. Sobre o tema: "*A agravante se limitou a reprisar a tese desenvolvida na apelação, deixando, contudo, de impugnar especificamente os fundamentos do julgado. Nesse contexto, revelou-se a flagrante violação ao princípio da dialeticidade (por ausência de impugnação específica) e configurou-se deficiência de fundamentação, de modo a atrair, por analogia, o óbice das Súmulas 283 e 284 do STF*" (AgInt no AREsp 550.641/PR, Relator Ministro Lázaro Guimarães - Desembargador Convocado do TRF 5ª Região -, Quarta Turma, julgado em 6/2/2018, DJe de 14/2/2018).

6. *Discussão fático-probatória*. A definição das datas de surgimento do vício e de ciência pelo adquirente, bem como da natureza e extensão do vício, demanda análise fático-probatória, inclusive exame de prova pericial em curso na origem, sendo vedado o revolvimento fático-probatório em recurso especial, conforme Súmula 7/STJ, dado que esta eg. Corte não atua como terceira instância revisora de fatos e provas: "*Vale lembrar que este STJ não é uma terceira instância (AgInt no AREsp n. 1.343.618/PR, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 5/6/2023, DJe de 9/6/2023) revisora de fatos, mas sim uma corte de precedentes cuja competência recursal precípua reside na interpretação da lei federal e na uniformização da jurisprudência em nível infraconstitucional*" (AREsp 2.457.144, Ministro Raul Araújo, DJEN de 26/3/2026).

7. *Súmula 83/STJ*. A jurisprudência desta Corte orienta-se no sentido de que vícios construtivos configuram descumprimento contratual e submetem a pretensão indenizatória ao prazo prescricional decenal do art. 205 do CC, com termo inicial na ciência do vício, afastando a aplicação dos prazos decadenciais do art. 26 do CDC e do art. 445 do CC, bem como do prazo quinquenal do art. 27 do CDC. Estando o acórdão recorrido em consonância com a orientação dominante do STJ, divergindo a tese recursal em relação a um entendimento harmônico, adotado pelo Tribunal local e por este Tribunal Superior, incide a Súmula 83/STJ para obstar o conhecimento do recurso especial.

8. *Multa e honorários*. Inexistem elementos que respaldem a aplicação da multa do art. 1.021, § 4º, do CPC. Não cabe promover majoração de honorários recursais em razão do desprovimento de agravo interno, máxime se ausente a prévia fixação pelas instâncias de origem.

9. *Resultado do Julgamento*: Agravo interno 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 22/09/2026 a 29/09/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Documento eletrônico VDA60481696 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 30/09/2026 16:08:52
Publicação no DJEN/CNJ de 19/10/2026. Código de Controle do Documento: 0448a5ab-3ee4-40db-b48e-d8b139b154ca

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 a Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti.

Brasília, 29 de setembro de 2026.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator

Documento eletrônico VDA60481696 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 30/09/2026 16:08:52
Publicação no DJEN/CNJ de 19/10/2026. Código de Controle do Documento: 0448a5ab-3ee4-40db-b48e-d8b139b154ca

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2227271 - RJ (2025/0289911-0)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE	:	TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A
ADVOGADOS	:	RODRIGO MATTAR COSTA ALVES DA SILVA - RJ107861
		LUIZ RINALDO ZAMPONI FILHO - RJ145770
AGRAVADO	:	CARLA MARIA DOS SANTOS ABRANTES
ADVOGADOS	:	GRAZIELLE DA SILVA ALVES - RJ189511
		MAYARA CRISTINA DOS SANTOS LUCAS - RJ198561

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO. VÍCIOS CONSTRUTIVOS EM IMÓVEL. PRAZO PRESCRICIONAL DECENAL. ÓBICES SUMULARES (SÚMULAS 283 E 284/STF, 83 E 7/STJ). AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. *O recurso*. Agravo interno interposto contra decisão monocrática que, embora conhecendo do agravo, não conheceu do recurso especial, em ação de rescisão de contrato de compra e venda cumulada com devolução de quantias pagas e indenização por danos morais, fundada em vícios de construção que ocasionaram alagamentos na unidade adquirida.

2. *Decisões anteriores*. A decisão de saneamento rejeitou as preliminares de decadência e prescrição e deferiu perícia técnica. O Tribunal de origem manteve a rejeição, assentando: (I) prazo de garantia do art. 618 do CC; (II) incidência de prescrição decenal do art. 205 do CC para pretensão indenizatória por descumprimento contratual; (III) termo inicial na ciência do vício, indicado em 2023, afastando os prazos decadenciais do CDC e do CC e as prescrições trienal e quinquenal. Embargos de declaração foram rejeitados.

3. *Razões recursais*. A agravante sustenta aplicação dos prazos do art. 26, II e § 3º, do CDC, do art. 445, § 1º, do CC, e do art. 618, parágrafo único, do CC, bem como prescrição trienal ou quinquenal, com termo inicial na entrega do empreendimento, alegando que a matéria seria exclusivamente de direito e que houve impugnação de todos os fundamentos do acórdão recorrido.

4. *Decisão agravada*. Decisão monocrática não conheceu do recurso especial por incidência, por analogia, das Súmulas 283 e 284 do STF (ausência de impugnação específica de fundamento autônomo do acórdão recorrido sobre inexistência de prazo decadencial para resolução contratual), pela

Documento eletrônico VDA60163712 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 21/09/2026 11:21:15
Código de Controle do Documento: 58251489-29a6-4d01-8007-4bb8a390e29b

conformidade do acórdão recorrido com a jurisprudência desta Corte (Súmula 83/STJ) e pela necessidade de revolvimento fático-probatório quanto à ciência do vício (Súmula 7/STJ).

5. *Súmula 283/STF*. Constata-se a ausência de impugnação específica de fundamento autônomo do acórdão recorrido quanto à inexistência de prazo decadencial para a resolução do contrato de compra e venda, atraindo, por analogia, as Súmulas 283 e 284 do STF. Impugnação específica também não demonstrada em agravo interno. Sobre o tema: "*A agravante se limitou a reprisar a tese desenvolvida na apelação, deixando, contudo, de impugnar especificamente os fundamentos do julgado. Nesse contexto, revelou-se a flagrante violação ao princípio da dialeticidade (por ausência de impugnação específica) e configurou-se deficiência de fundamentação, de modo a atrair, por analogia, o óbice das Súmulas 283 e 284 do STF*" (AgInt no AREsp 550.641/PR, Relator Ministro Lázaro Guimarães - Desembargador Convocado do TRF 5ª Região -, Quarta Turma, julgado em 6/2/2018, DJe de 14/2/2018).

6. *Discussão fático-probatória*. A definição das datas de surgimento do vício e de ciência pelo adquirente, bem como da natureza e extensão do vício, demanda análise fático-probatória, inclusive exame de prova pericial em curso na origem, sendo vedado o revolvimento fático-probatório em recurso especial, conforme Súmula 7/STJ, dado que esta eg. Corte não atua como terceira instância revisora de fatos e provas: "*Vale lembrar que este STJ não é uma terceira instância (AgInt no AREsp n. 1.343.618/PR, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 5/6/2023, DJe de 9/6/2023) revisora de fatos, mas sim uma corte de precedentes cuja competência recursal precípua reside na interpretação da lei federal e na uniformização da jurisprudência em nível infraconstitucional*" (AREsp 2.457.144, Ministro Raul Araújo, DJEN de 26/3/2026).

7. *Súmula 83/STJ*. A jurisprudência desta Corte orienta-se no sentido de que vícios construtivos configuram descumprimento contratual e submetem a pretensão indenizatória ao prazo prescricional decenal do art. 205 do CC, com termo inicial na ciência do vício, afastando a aplicação dos prazos decadenciais do art. 26 do CDC e do art. 445 do CC, bem como do prazo quinquenal do art. 27 do CDC. Estando o acórdão recorrido em consonância com a orientação dominante do STJ, divergindo a tese recursal em relação a um entendimento harmônico, adotado pelo Tribunal local e por este Tribunal Superior, incide a Súmula 83/STJ para obstar o conhecimento do recurso especial.

8. *Multa e honorários*. Inexistem elementos que respaldem a aplicação da multa do art. 1.021, § 4º, do CPC. Não cabe promover majoração de honorários recursais em razão do desprovimento de agravo interno, máxime se ausente a prévia fixação pelas instâncias de origem.

9. *Resultado do Julgamento*: Agravo interno desprovido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto pela parte acima identificada como agravante contra decisão monocrática desta Relatoria que não conheceu do recurso especial interposto.

Nas razões recursais, a parte agravante, em resumo, discorda da decisão no que tange ao não reconhecimento de violações à lei federal pelo TJRJ quanto a prazos prescricionais e

Documento eletrônico VDA60163712 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 21/09/2026 11:21:15
Código de Controle do Documento: 58251489-29a6-4d01-8007-4bb8a390e29b

decadenciais (Súmula 83/STJ) e à aplicação da Súmula 283/STF. Ao final, reitera a necessidade de provimento do recurso especial, sem incidência da Súmula 7/STJ, dado que considera suficiente para tanto o conteúdo do acórdão recorrido, de modo que a questão seria exclusivamente de direito.

Ao final, requer a reconsideração da decisão agravada ou sua reforma pela Turma Julgadora.

É o relatório.

VOTO

A insurgência recursal não comporta provimento.

Para melhor compreensão, registre-se que se trata de agravo em recurso especial interposto por TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A contra decisão que inadmitiu seu recurso especial, fundamentado no artigo 105, III, "a" e "c", da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo eg. Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, assim ementado (e-STJ, fl. 47):

> AGRAVO DE INSTRUMENTO. DIREITO DE CONSUMIDOR. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA C/C DEVOLUÇÃO DE QUANTIAS PAGAS E INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. VÍCIOS NA CONSTRUÇÃO. ALAGAMENTOS CONSTANTES DA UNIDADE DA AUTORA POR OCASIÃO DE CHUVAS FORTES EM DECORRÊNCIA DE SUPOSTA FALHA NO PROJETO DE ESCOAMENTO DE ÁGUAS PLUVIAIS. DECISÃO SANEADORA QUE REJEITOU AS PRELIMINARES DE DECADÊNCIA E DE PRESCRIÇÃO. IRRESIGNAÇÃO DA CONSTRUTORA QUE NÃO PROSPERA. VÍCIOS OCULTOS QUE SURGIRAM APÓS A ENTREGA DO EMPREENDIMENTO, OCORRIDA EM JULHO DE 2016. DEMANDA PROPOSTA EM NOVEMBRO DE 2023. PRAZO DE CINCO ANOS PREVISTO NO ARTIGO 618 DO CC QUE DIZ RESPEITO À GARANTIA. DEMANDA DE NATUREZA CONDENATÓRIA QUE SE SUJEITA AO PRAZO DECENAL PARA A RESPONSABILIDADE CONTRATUAL. INTELIGÊNCIA DO ARTIGO 205 DO CC. ORIENTAÇÃO DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO.

Os embargos de declaração foram rejeitados (e-STJ, fls. 80-86).

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

(I) Artigos 26, II e § 3º, do Código de Defesa do Consumidor, pois ao pedido de reparação de vícios de construção se aplicaria o prazo decadencial de 90 dias, contado da ciência do vício, de modo que o acórdão teria afastado indevidamente a decadência;

(II) Artigo 618, parágrafo único, do Código Civil, pois o prazo de garantia da obra e o prazo decadencial de 180 dias para rescisão ou abatimento no preço teriam sido desconsiderados, aplicando-se, equivocadamente, prescrição decenal também ao pedido obrigacional de reparos;

(III) Artigo 445, § 1º, do Código Civil, pois, tratando-se de vício oculto, haveria prazo específico de decadência para redibir ou abater o preço, que teria sido ignorado pelo acórdão ao reconhecer apenas prescrição;

Documento eletrônico VDA60163712 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 21/09/2026 11:21:15
Código de Controle do Documento: 58251489-29a6-4d01-8007-4bb8a390e29b

(IV) Artigo 205 do Código Civil, pois a aplicação do prazo geral decenal à pretensão, inclusive quanto ao pedido de obrigação de fazer, teria sido indevida, quando se deveria reconhecer prazo trienal para rescisão por vícios de construção ou, ao menos, os prazos decadenciais do CDC e do CC.

Foram apresentadas contrarrazões (e-STJ, fls. 146-159).

O recurso especial foi inadmitido na origem, dando ensejo à interposição de agravo, que foi neste Tribunal convertido em recurso especial, para melhor exame e eventual afetação como recurso repetitivo, o que foi posteriormente rejeitado por decisão do Ministro Presidente da Comissão Gestora de Precedentes, gerando redistribuição a este Relator.

Esta Relatoria, embora conhecendo do agravo, não conheceu do recurso especial.

Inconformada, a agravante interpôs o agravo interno ora em exame.

No agravo interno, a recorrente reformula textualmente seus argumentos, sem porém modificar substancialmente as teses recursais, que já foram examinadas e desacolhidas na decisão monocrática recorrida.

A tese recursal é, em resumo, de necessidade de reforma do acórdão recorrido, para reconhecimento de prescrição da pretensão. Pede-se a aplicação do prazo prescricional trienal para a reparação civil ou do prazo quinquenal, fixando-se o termo inicial na data de entrega do empreendimento, ou ainda dos prazos decadenciais, de noventa e cento e oitenta dias.

Vale rememorar que o TJRJ afastou a prescrição, assim tratando do tema:

> Trata-se de Agravo de Instrumento interposto por TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A. contra decisão que, nos autos da Ação de Rescisão de Contrato c/c Restituição dos Valores Pagos e Indenização por Danos Morais, rejeitou as preliminares de decadência e prescrição, a qual transcrevo:
>
> > *[...]*
> > *3) Afasto, ainda, as prejudiciais de prescrição e decadência. Primeiro, a relação jurídica estabelecida entre as partes encontra arrimo no Código de Defesa do Consumidor, e, ao caso em tela, versando a presente ação em indenização por dano decorrente de fato do produto, ao qual se aplica a norma estabelecida em seu Art. 27, que aqui transcrevo: "Prescreve em cinco anos a pretensão à reparação pelos danos causados por fato do produto ou do serviço prevista na Seção II deste Capítulo,* ***iniciando-se a contagem do prazo a partir do conhecimento do dano e de sua autoria****."*
> > *Considerando as assertivas iniciais, a parte autora* ***teve conhecimento dos alegados danos estruturais em 2023, mesmo ano de distribuição da presente ação****, não havendo a prescrição alarmada. No caso em tela, não há que se falar em decadência, uma vez que a pretensão está relacionada a fato do produto.*
> > *[...]*
> > *5) O processo não deve ser sentenciado de plano, uma vez que foi requerida a produção de provas. Defiro o pedido de perícia técnica requerida pelo réu TENDA NEGOCIOS IMOBILIARIOS S A. Fixo como ponto controvertido a existência das alegadas falhas na construção do imóvel.*
> > *[...]*
>
> Cinge-se a controvérsia recursal em analisar o acerto da decisão que rejeitou as preliminares de prescrição e decadência arguidas pela ora Agravante, aplicando o prazo decenal previsto no artigo 205 do Código Civil.

Documento eletrônico VDA60163712 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 21/09/2026 11:21:15
Código de Controle do Documento: 58251489-29a6-4d01-8007-4bb8a390e29b

> Com efeito, pela análise minuciosa dos autos, tem-se que não assiste à Agravante, uma vez que, na esteira da jurisprudência pacífica do Superior Tribunal de Justiça, **o prazo de cinco anos previsto no artigo 618 do Código Civil é de garantia, e não de prescrição ou decadência**. Confira-se: [...]
> Sendo assim, a aplicabilidade da regra do artigo 618 do CC está restrita, em se tratando de relação jurídica de natureza consumerista, ao aparecimento do vício dentro desse prazo de garantia, o que, in casu, parece ter ocorrido, **ressaltando-se que o processo encontra-se ainda em fase inaugural, sem aprofundamento da cognição.**
> Veja-se que não só a Autora relata que os problemas descritos na Inicial teriam surgido dentro do prazo de garantia, como também o próprio laudo da Defesa Civil sugere a recorrência do evento danoso, especialmente ao descrever a existência de uma barreira metálica instalada pela própria Agravada a fim de evitar o alagamento mediante a contenção do volume de água das chuvas.
> Assim, considerando que o vício alegado pela Autora teria surgido antes do transcurso do prazo de garantia, **o construtor, também de acordo com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, pode ser acionado no prazo prescricional de 10 anos**, conforme previsão do artigo 205 do CC, o que afasta a pretensão da Agravante de que seja reconhecida a decadência do **prazo de 90 dias ou a prescrição trienal ou quinquenal**. Nesse sentido: [...]
> Por fim, rememore-se que **a pretensão da Autora, na qualidade de consumidora, é de natureza indenizatória, oriunda de prejuízos decorrentes de vícios na construção**, tratando-se, assim, de ação tipicamente condenatória, sujeita a prazo prescricional, ainda consumido, na forma do entendimento acima.
> Quanto ao pedido de rescisão do contrato de compra e venda, vale frisar que inexiste na lei regra que estabeleça algum prazo decadencial do direito potestativo de promover a resolução do negócio jurídico, podendo a ação ser proposta enquanto não prescrita a pretensão de crédito que decorre do referido contrato.
> Por tais fundamentos, VOTO no sentido de CONHECER E NEGAR PROVIMENTO ao Recurso para manter a decisão agravada por suas próprias razões.

Primeiramente, verifica-se que o recurso especial não impugnou de modo específico o seguinte fundamento adotado no acórdão recorrido: "*Quanto ao pedido de rescisão do contrato de compra e venda, vale frisar que inexiste na lei regra que estabeleça algum prazo decadencial do direito potestativo de promover a resolução do negócio jurídico, podendo a ação ser proposta enquanto não prescrita a pretensão de crédito que decorre do referido contrato*."

A existência de fundamentos autônomos, suficientes à manutenção do acórdão recorrido e não impugnados, provoca a incidência, por analogia, da Súmula 283 do STF, segundo a qual "*É inadmissível o recurso extraordinário, quando a decisão recorrida assenta em mais de um fundamento suficiente e o recurso não abrange todos eles*". Ademais, constata-se vício de fundamentação no recurso, já que não ataca fundamentos relevantes, de modo a atrair a incidência da Súmula 284 do STF. Nesse sentido, confira-se, *mutatis mutandis*:

> AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS À SAÚDE. PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS. PONTO INCONTROVERSO. PRETENSÃO LIMITADA AO REQUERIMENTO DE PROVA PERICIAL. FALTA DE IMPUGNAÇÃO A FUNDAMENTO DETERMINANTE. SÚMULA 283/STF. JULGAMENTO ANTECIPADO DA LIDE. FEITO DEVIDAMENTE INSTRUÍDO. CERCEAMENTO DE DEFESA NÃO VERIFICADO. SÚMULA 83/STJ. NÃO PROVIDO.

Documento eletrônico VDA60163712 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 21/09/2026 11:21:15
Código de Controle do Documento: 58251489-29a6-4d01-8007-4bb8a390e29b

> 1. **Ausência de impugnação específica a fundamento do acórdão recorrido atrai a incidência, por analogia, da Súmula 283 do Supremo Tribunal Federal.**
> 2. Não configura cerceamento de defesa o julgamento antecipado da lide quando o julgador constata adequadamente instruído o feito, com a prescindibilidade de dilação probatória, por se tratar de fatos provados documentalmente. Súmula 83/STJ.
> 3. Agravo interno a que se nega provimento.
> (AgInt no AgInt no AREsp n. 2.412.119/RS, relatora Ministra **Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma**, julgado em 17/6/2024, DJe de 19/6/2024, g.n.)

Assim, incidem as Súmulas 283 e 284 neste aspecto.

Em agravo interno, sustenta-se que:

> *13. Como pode ser observado, com a simples leitura da petição inicial, da sentença, dos acórdãos que julgaram o mérito da ação, dos recursos interpostos, dos acórdãos recorridos e do Recurso Especial interposto pelas Agravantes, é possível verificar que o fundamento do acórdão que ensejou o não conhecimento do recurso foi amplamente enfrentado no Recurso Especial, não existindo nenhum outro fundamento que embasasse o acórdão.*
> *14. Por tudo exposto, as Agravantes requerem seja DADO PROVIMENTO ao presente Agravo para que, afastando-se a aplicação da súmula 283 do STJ, seja admitido o Recurso Especial interposto.*

Como se percebe, o agravo interno é no ponto genérico, deixando de demonstrar em que trecho das razões do recurso especial a assertiva acima referida teria, supostamente, sido impugnada pela recorrente. Restringiu-se a agravante a sustentar que uma leitura global dos autos resultaria em conclusão de impugnação efetiva, o que constitui impugnação genérica.

Especificamente quanto ao tema sob a ótica da necessidade de respeito à dialeticidade recursal, confira-se: "*A agravante se limitou a reprisar a tese desenvolvida na apelação, deixando, contudo, de impugnar especificamente os fundamentos do julgado. Nesse contexto, revelou-se a flagrante violação ao princípio da dialeticidade (por ausência de impugnação específica) e configurou-se deficiência de fundamentação, de modo a atrair, por analogia, o óbice das Súmulas 283 e 284 do STF*" (AgInt no AREsp 550.641/PR, Relator Ministro Lázaro Guimarães - Desembargador Convocado do TRF 5ª Região), Quarta Turma, julgado em 6/2/2018, DJe de 14/2/2018).

Não tendo a agravante adicionado quaisquer argumentos específicos e relevantes a respeito, nada há a adicionar neste momento.

No restante, apesar da insistência em agravo interno, como bem evidenciam os inúmeros julgados do STJ referidos no próprio acórdão recorrido, a pretensão recursal é contrária à jurisprudência desta eg. Corte no sentido de que: (a) o prazo prescricional em hipóteses de ação indenizatória ajuizada diretamente contra a construtora é decenal, e não quinquenal ou trienal; (b) o termo inicial do prazo para o adquirente da unidade habitacional demandar a construtora por vício oculto, não aparente na data de entrega das chaves — como ocorre no caso, conforme transcrição do acórdão recorrido, acima —, é a data de sua ciência quanto aos vícios, e não a data de entrega do imóvel. Confiram-se:

Documento eletrônico VDA60163712 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 21/09/2026 11:21:15
Código de Controle do Documento: 58251489-29a6-4d01-8007-4bb8a390e29b

AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. RESPONSABILIDADE CIVIL POR VÍCIO DE CONSTRUÇÃO. PRAZO DECADENCIAL (CDC, ART. 26). INAPLICABILIDADE. PRESCRIÇÃO DECENAL (CC/2002, ART. 205). PRECEDENTES. DECISÃO MANTIDA.
1. Nos termos da jurisprudência desta Corte, o prazo decadencial previsto no art. 26 do CDC relaciona-se ao período de que dispõe o consumidor para exigir em juízo alguma das alternativas que lhe são conferidas pelos arts. 18, § 1º, e 20, caput, do mesmo diploma legal (a saber, a substituição do produto, a restituição da quantia paga, o abatimento proporcional do preço e a reexecução do serviço), **não se confundindo com o prazo prescricional a que se sujeita o consumidor para pleitear indenização decorrente da má-execução do contrato**. Precedentes.
2. Esta Corte Superior entende que "o prazo prescricional da ação para obter, do construtor, indenização por defeito da obra na vigência do Código Civil de 2002 é de 10 anos" (AgRg no AREsp 661.548/RJ, Relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Terceira Turma, DJe de 10/6/2015). 3. Agravo interno a que se nega provimento.
(AgInt no REsp n. 1.994.032/SP, relatora Ministra **Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma**, julgado em 16/12/2025, DJEN de 22/12/2025, g.n.)

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. PRAZO PRESCRICIONAL DECENAL. RECURSO NÃO CONHECIDO. RAZÕES DE DECIDIR
1. Agravo interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial, no qual se discutia a aplicação do prazo prescricional em ação indenizatória por vícios construtivos em imóvel adquirido no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV).
2. O acórdão recorrido afastou a aplicação dos prazos decadenciais previstos no art. 26 do Código de Defesa do Consumidor (CDC) e no art. 445 do Código Civil (CC), reconhecendo a incidência do prazo prescricional decenal do art. 205 do CC, com termo inicial na ciência do vício ou na recusa de reparação.
3. O recorrente alegou violação aos arts. 26, II, do CDC; 445, 618, parágrafo único, e 205 do CC; e 27 do CDC, sustentando a aplicação de prazos decadenciais ou prescricionais inferiores ao decenal.
4. A questão em discussão consiste em saber se a pretensão indenizatória por vícios construtivos em imóvel está sujeita ao prazo prescricional decenal do art. 205 do CC ou a prazos decadenciais ou prescricionais específicos previstos no CDC e no CC.
5. **A jurisprudência consolidada do Superior Tribunal de Justiça (STJ) estabelece que os vícios construtivos em imóveis configuram descumprimento contratual, sujeitando-se ao prazo prescricional decenal do art. 205 do CC.**
6. O acórdão recorrido está em conformidade com o entendimento do STJ, que afasta a aplicação dos prazos decadenciais do art. 26 do CDC e do art. 445 do CC, bem como do prazo prescricional quinquenal do art. 27 do CDC, em casos de pretensão indenizatória por vícios construtivos.
7. A aplicação do prazo decenal decorre da natureza contratual da relação jurídica e da ausência de previsão específica que afaste a regra geral do art. 205 do CC.
8. O recurso especial encontra óbice na Súmula 83 do STJ, que impede o conhecimento de recurso especial quando o acórdão recorrido está em consonância com a jurisprudência dominante do STJ.
9. Resultado do Julgamento: Agravo conhecido para negar conhecimento ao recurso especial.
(AREsp n. 2.694.774/SP, relator Ministro **Raul Araújo, Quarta Turma**, julgado em 10/11/2025, DJEN de 17/11/2025, g.n.)

PROCESSUAL CIVIL. CONSUMIDOR. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C PEDIDO DE

Documento eletrônico VDA60163712 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 21/09/2026 11:21:15
Código de Controle do Documento: 58251489-29a6-4d01-8007-4bb8a390e29b

INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. OFENSA AOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC/2015. NÃO OCORRÊNCIA. RESPONSABILIDADE CIVIL POR VÍCIO DE CONSTRUÇÃO. PRAZO DECADENCIAL (CDC, ART. 26). INAPLICABILIDADE. PRESCRIÇÃO DECENAL (CC/2002, ART. 205). DANOS MORAIS. PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL. LEGITIMIDADE ATIVA. SÚMULA 83/STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

1. Não há que se falar em ofensa aos arts. 489, § 1º, e 1.022, II, do CPC/2015, uma vez que o acórdão recorrido adotou fundamentação suficiente decidindo integralmente a controvérsia. É indevido conjecturar-se a existência de omissão, obscuridade ou contradição no julgado apenas porque decidido em desconformidade com os interesses da parte.

2. **A pretensão de natureza indenizatória do consumidor por prejuízos decorrentes de vícios de construção do imóvel não se submete a prazo decadencial, mas sim a prazo prescricional. Precedentes.**

3. O proprietário do imóvel possui legitimidade ativa para pleitear a reparação por danos morais na ocorrência de vícios de construção. Precedentes.

4. Estando o acórdão recorrido em harmonia com a jurisprudência desta Corte Superior, incide, na espécie, a Súmula 83/STJ.

5. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial.

(AREsp n. 2.933.371/PB, relator Ministro **Raul Araújo, Quarta Turma**, julgado em 13/10/2025, DJEN de 20/10/2025, g.n.)

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER CUMULADA COM INDENIZAÇÃO. VÍCIOS CONSTRUTIVOS EM IMÓVEL. PRESCRIÇÃO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. PRAZO PRESCRICIONAL DECENAL. TERMO INICIAL NA CIÊNCIA INEQUÍVOCA DO VÍCIO. NECESSIDADE DE REVOLVIMENTO FÁTICO-PROBATÓRIO. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO CONHECIDO PARA CONHECER PARCIALMENTE DO RECURSO ESPECIAL E, NESSA EXTENSÃO, NEGAR-LHE PROVIMENTO.

1. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é pacífica no sentido de que o julgador não está obrigado a rebater, um a um, todos os argumentos utilizados pela parte, desde que os fundamentos adotados bastem para justificar a conclusão.

2. Não há negativa de prestação jurisdicional quando o acórdão julga a causa com fundamentação suficiente e específica, ainda que sucinta e contrária aos interesses da parte.

3. **O Tribunal de origem aplicou o prazo prescricional decenal do art. 205 do Código Civil, com termo inicial na ciência inequívoca do vício (outubro de 2018), em consonância com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça para ações de indenização por vícios construtivos.**

4. O debate sobre o termo inicial e o prazo aplicável está intrinsecamente ligado à análise da prova pericial (ainda não realizada) e à definição da causa e origem dos danos (vício construtivo versus falta de manutenção).

5. **A modificação do entendimento do Tribunal de origem, nos termos pleiteados, demandaria revolvimento de suporte fático-probatório dos autos, o que é inviável em sede de recurso especial, conforme a Súmula 7 do Superior Tribunal de Justiça.**

6. Agravo conhecido para conhecer parcialmente do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento.

(AREsp 2458394 / SP, Relator Ministro **Raul Araújo, Quarta Turma**, Data do Julgamento 02/03/2026, DJEN 11/03/2026, g.n.)

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. PRAZO PRESCRICIONAL DECENAL. RECURSO NÃO CONHECIDO. RAZÕES DE DECIDIR

1. Agravo interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial, no qual se discutia a aplicação do prazo prescricional em ação indenizatória por vícios

Documento eletrônico VDA60163712 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 21/09/2026 11:21:15
Código de Controle do Documento: 58251489-29a6-4d01-8007-4bb8a390e29b

construtivos em imóvel adquirido no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV).
2. **O acórdão recorrido afastou a aplicação dos prazos decadenciais previstos no art. 26 do Código de Defesa do Consumidor (CDC) e no art. 445 do Código Civil (CC), reconhecendo a incidência do prazo prescricional decenal do art. 205 do CC, com termo inicial na ciência do vício ou na recusa de reparação.**
3. O recorrente alegou violação aos arts. 26, II, do CDC; 445, 618, parágrafo único, e 205 do CC; e 27 do CDC, sustentando a aplicação de prazos decadenciais ou prescricionais inferiores ao decenal.
4. A questão em discussão consiste em saber se a pretensão indenizatória por vícios construtivos em imóvel está sujeita ao prazo prescricional decenal do art. 205 do CC ou a prazos decadenciais ou prescricionais específicos previstos no CDC e no CC.
5. A jurisprudência consolidada do Superior Tribunal de Justiça (STJ) estabelece que os vícios construtivos em imóveis configuram descumprimento contratual, sujeitando-se ao prazo prescricional decenal do art. 205 do CC.
6. O acórdão recorrido está em conformidade com o entendimento do STJ, que afasta a aplicação dos prazos decadenciais do art. 26 do CDC e do art. 445 do CC, bem como do prazo prescricional quinquenal do art. 27 do CDC, em casos de pretensão indenizatória por vícios construtivos.
7. A aplicação do prazo decenal decorre da natureza contratual da relação jurídica e da ausência de previsão específica que afaste a regra geral do art. 205 do CC.
8. **O recurso especial encontra óbice na Súmula 83 do STJ, que impede o conhecimento de recurso especial quando o acórdão recorrido está em consonância com a jurisprudência dominante do STJ.**
9. Resultado do Julgamento: Agravo conhecido para negar conhecimento ao recurso especial.
(AREsp n. 2.694.774/SP, relator Ministro **Raul Araújo, Quarta Turma**, julgado em 10/11/2025, DJEN de 17/11/2025, g.n.)

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE CONHECIMENTO SOB O RITO ORDINÁRIO. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. POSSIBILIDADE DE RESCISÃO COM FULCRO EM VÍCIO REDIBITÓRIO. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA.
Imóvel. Vício redibitório. Ciência pelo adquirente em data posterior à de tradição do imóvel. Prescrição. Termo inicial. Data de conhecimento do vício.
- É inadmissível o recurso especial na parte em que não houve o prequestionamento do direito tido por violado.
- O direito de ação que tenha por objeto a rescisão do contrato fundada em vício redibitório do bem imóvel prescreve em seis meses a contar, no regime do CC de 1916, da data da tradição da coisa.
- **Se, entretanto, à época da tradição era oculto o vício, conta-se o prazo prescricional a partir de sua ciência pelo adquirente do bem.**
- Recurso especial a que não se conhece.
(REsp n. 489.867/SP, relatora Ministra **Nancy Andrighi, Terceira Turma**, julgado em 20/5/2003, DJ de 23/6/2003, p. 368, g.n.)

Sobre as datas de surgimento e ciência dos vícios, não cabe a este Tribunal Superior, de função primordialmente uniformizadora, rever os pormenores do caso concreto para reexaminar se caberia eventualmente modificar a moldura fática delineada a respeito pelo Tribunal local, o qual, examinando o contexto litigioso, concluiu em sentido contrário ao pretendido pela parte agravante, por razões expressamente consignadas no acórdão recorrido, acima destacadas.

Documento eletrônico VDA60163712 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 21/09/2026 11:21:15
Código de Controle do Documento: 58251489-29a6-4d01-8007-4bb8a390e29b

Sobre o tema: "*Vale lembrar que este STJ não é uma terceira instância (AgInt no AREsp n. 1.343.618/PR, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 5/6/2023, DJe de 9/6/2023) revisora de fatos, mas sim uma corte de precedentes cuja competência recursal precípua reside na interpretação da lei federal e na uniformização da jurisprudência em nível infraconstitucional*" (AREsp 2.457.144, Ministro Raul Araújo, DJEN de 26/3/2026).

Assim, mantida a moldura fática delineada no acórdão recorrido — que não é passível de modificação nesta instância recursal extraordinária (Súmula 7 do STJ) —, impõe-se reconhecer que, não encontrando ressonância na jurisprudência desta eg. Corte, é caso de não conhecimento do recurso especial no ponto, por aplicação da Súmula 83 do STJ, *mutatis mutandis* ("*Não se conhece do Recurso Especial pela divergência, quando a orientação do Tribunal se firmou no mesmo sentido da decisão recorrida*").

Com efeito, considerando-se ser decenal o prazo, com termo inicial fixado na data de ciência do vício (controversa e sujeita à melhor apuração na fase de instrução, em curso à época da decisão agravada, originária do agravo e deste recurso especial, mas referida no acórdão no ano de 2023), e não na data de entrega das chaves; ser tal ponto (data de ciência dos vícios) faticamente controverso, cabendo a realização de perícia, conforme o Tribunal local, não cabendo rediscussão do tema nesta instância extraordinária (Súmula 7 do STJ); e, ainda, as datas de alegada entrega do empreendimento pela construtora, com ocupação do imóvel pela autora (2016), e de ajuizamento da ação indenizatória (2023), conclui-se que não há prescrição a ser pronunciada neste momento processual à luz das premissas fáticas assentadas pelo Tribunal local.

Em resumo, a decisão monocrática recorrida bem expôs e aplicou os entendimentos dos órgãos julgadores colegiados deste Tribunal, não havendo no agravo interno a demonstração de correção, distinção ou superação que devam ser promovidas.

As razões do agravo interno apenas exteriorizam o inconformismo da parte com o entendimento adotado, sem haver a exposição de fundamentos que justifiquem a revisão dos entendimentos aplicados na decisão monocrática, os quais estão de acordo com julgamentos previamente ocorridos no STJ sobre as temáticas controvertidas.

Dessa forma, mantendo a decisão agravada, proponho à Turma o desacolhimento do agravo interno.

Deixo de aplicar a multa prevista no art. 1.021, § 4°, do CPC, por não verificar, por ora, a presença de elementos que respaldem a sua aplicação.

Deixo de majorar os honorários recursais em favor da parte agravada, pois a Segunda Seção desta eg. Corte concluiu não ser cabível a majoração de honorários advocatícios em razão da interposição de agravo interno (AgInt nos EREsp 1.539.725/DF, na sessão de 9 de agosto de 2017; no mesmo sentido: EDcl no AgInt no REsp 1.573.573/RJ, Terceira Turma, Rel. Min. Marco Aurélio Bellizze, DJe de 8/5/2017; AgInt nos EAREsp 2.576.305/SP, Relator Ministro João Otávio de Noronha, Segunda Seção, julgado em 11/2/2026, DJEN de 19/2/2026).

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.

Documento eletrônico VDA60163712 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 21/09/2026 11:21:15
Código de Controle do Documento: 58251489-29a6-4d01-8007-4bb8a390e29b

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AgInt no REsp 2.227.271 / RJ

Número Registro: 2025/0289911-0 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
00734572620248190000 08262993720238190206 202524507497 734572620248190000
826293720238190206

Sessão Virtual de 22/09/2026 a 29/09/2026

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A
ADVOGADOS : RODRIGO MATTAR COSTA ALVES DA SILVA - RJ107861
LUIZ RINALDO ZAMPONI FILHO - RJ145770
RECORRIDO : CARLA MARIA DOS SANTOS ABRANTES
ADVOGADOS : GRAZIELLE DA SILVA ALVES - RJ189511
MAYARA CRISTINA DOS SANTOS LUCAS - RJ198561

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - COMPRA E VENDA

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A
ADVOGADOS : RODRIGO MATTAR COSTA ALVES DA SILVA - RJ107861
LUIZ RINALDO ZAMPONI FILHO - RJ145770
AGRAVADO : CARLA MARIA DOS SANTOS ABRANTES
ADVOGADOS : GRAZIELLE DA SILVA ALVES - RJ189511
MAYARA CRISTINA DOS SANTOS LUCAS - RJ198561

Documento eletrônico VDA60448563 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 29/09/2026 11:41:23
Código de Controle do Documento: b99a80fa-d7b6-4705-952a-3cd20e0f84e7

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 22/09/2026 a 29/09/2026, por unanimidade, decidiu negar 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 a Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti.

Brasília, 29 de setembro de 2026

Documento eletrônico VDA60448563 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 29/09/2026 11:41:23
Código de Controle do Documento: b99a80fa-d7b6-4705-952a-3cd20e0f84e7