



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3006916 - SE(2025/0291463-5)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE : GAFISA S/A
AGRAVANTE : CIPESA PROJETO 02 EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE
LTDA
ADVOGADOS : RODRIGO JOSÉ HORA COSTA DA SILVA - RJ162574
THIAGO JOSÉ HORA COSTA DA SILVA - SP397315
GUSTAVO CLEMENTE VILELA - SP220907
GUSTAVO SILVA BORGES - SE000474B
AGRAVADO : EDIFICIO RESIDENCIAL NOUVELLE
ADVOGADO : WELLINGTON SABACK RIBEIRO JÚNIOR - SE003587

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. VÍCIOS CONSTRUTIVOS EM CONDOMÍNIO. PRAZO PRESCRICIONAL E LEGITIMIDADE ATIVA. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL CONHECIDO PARA CONHECER EM PARTE DO RECURSO ESPECIAL E NEGAR-LHE PROVIMENTO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial contra decisão que inadmitiu o recurso especial com fundamento na Súmula n. 7 do STJ, por prejudicar o dissídio jurisprudencial, e indeferiu o efeito suspensivo.
2. A controvérsia diz respeito a ação indenizatória por vícios construtivos em áreas comuns e supressão de vagas de garagem, com pedidos de reparação e adequação ao projeto e memorial.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou parcialmente procedentes os pedidos e condenou ao pagamento de indenização por ausência de vagas e por reparos nas áreas comuns, com correção e juros, além de honorários.
4. A Corte de origem deu parcial provimento à apelação apenas para fixar o termo inicial da correção monetária na data do laudo pericial, mantendo a sentença nos demais pontos.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há nove questões em discussão: (i) saber se se aplica a decadência dos arts. 618 e 445 do CC ou o prazo prescricional do art. 205 do CC; (ii) saber se o condomínio tem legitimidade ativa, à luz do art. 1.348, II, do CC e do art. 22 da Lei n. 4.591/1964, para pleitos envolvendo vagas de garagem de uso privativo; (iii) saber se houve responsabilidade objetiva sem demonstração de dano, nexo causal e falha na prestação do serviço, à luz do art. 14, § 1º, do CDC e do art. 927 do CC; (iv) saber se houve distribuição indevida do ônus da prova, à luz do

art. 373, I, do CPC; (v) saber se houve inversão do ônus da prova sem decisão fundamentada, à luz do art. 6º, VIII, do CDC; (vi) saber se o acórdão foi omissivo ou sem fundamentação, à luz dos arts. 489 e 1.022 do CPC; (vii) saber se incide o art. 206, § 5º, I, do CC em pretensões indenizatórias; (viii) saber se incide o art. 205 do CC na espécie; e (ix) saber se há divergência jurisprudencial apta a ensejar o conhecimento pela alínea c do art. 105, III, da CF.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Não há ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC quando o tribunal de origem examina todas as insurgências recursais e dá a elas respostas fundamentadas, não caracterizando omissão a decisão contrária aos interesses da parte.

7. Incide a Súmula n. 211 do STJ pela ausência de prequestionamento dos dispositivos processuais e materiais constantes dos arts. 373, I do CPC, 206, § 5º, I e 927 do CC, 6º, VIII e 14, § 1º do CDC e 22 da Lei 4.591/1964.

8. De acordo com a jurisprudência do STJ, o condomínio possui legitimidade ativa, com base no art. 1.348, II, do CC, para defender interesses comuns afetados por vícios construtivos, inclusive em áreas privativas. Incidência da Súmula 83.

9. É pacífica a jurisprudência deste Tribunal no sentido de que a pretensão indenizatória por vícios construtivos sujeita-se ao prazo prescricional decenal do art. 205 do CC, afastando-se os prazos decadenciais dos arts. 618 e 445 do CC. Aplicação da Súmula 83.

10. O dissídio jurisprudencial resta prejudicado pela conformidade do acórdão recorrido com a jurisprudência do STJ, nos termos da Súmula n. 83 do STJ.

IV. DISPOSITIVO E TESE

11. Agravo em recurso especial conhecido para conhecer em parte do recurso especial e negar-lhe provimento.

Tese de julgamento:

“1. Não há ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC quando a corte de origem examina e decide todos os tópicos da insurgência recursal. 2. Incide a Súmula n. 211 do STJ diante da ausência de prequestionamento dos arts. 373, I, do CPC, 206, § 5º, I, e 927 do CC, 6º, VIII, e 14, § 1º, do CDC, e 22 da Lei n. 4.591/1964. 3. O condomínio, representado pelo síndico, possui legitimidade ativa, com base no art. 1.348, II, do CC, para defender interesses comuns afetados por vícios construtivos, inclusive em áreas privativas quando atinjam a coletividade condominial. 4. Aplica-se o art. 205 do CC à pretensão indenizatória por vícios construtivos, afastadas as decadências dos arts. 618 e 445 do CC, incidindo a Súmula n. 83 do STJ. 5. O dissídio jurisprudencial mostra-se prejudicado quando o acórdão recorrido se alinha à jurisprudência dominante do STJ, nos termos da Súmula n. 83 do STJ.”

Dispositivos relevantes citados:

CC, arts. 205, 206, § 5º, I, 445, 618 e 927; CPC, arts. 373, I, 479, 489 e 1.022; CDC, arts. 6º, VIII e 14, § 1º; Lei n. 4.591/1964, art. 22.

Jurisprudência relevante citada:

STJ, Súmulas n. 7, 83 e 211; STJ, AgInt no REsp n. 1.781.470/RJ, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 1/7/2024; STJ, EDcl no AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.599.793/MG, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgados em 25/8/2025; STJ, AgInt nos EDcl no REsp n. 1.967.062/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Segunda Turma, julgado em 13/8/2025; STJ, REsp n. 2.209.258/MG, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 9/12/2025; STJ, REsp n. 178.817/MG, relator Ministro Eduardo Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 3/2/2000; STJ, AREsp n. 2.622.740/RJ, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 16/3/2026; STJ, AREsp n. 3.007.772/RS, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 9/3/2026; STJ, AREsp n. 2.765.278/SP, relator Ministro Moura

Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 20/10/2025; STJ, AREsp n. 2.760.737/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 26/5/2025; STJ, AgInt no REsp n. 1.957.313/DF, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 4/12/2023.

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 05/05/2026 a 11/05/2026, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

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

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

Brasília, 11 de maio de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3006916 - SE(2025/0291463-5)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE : **GAFISA S/A**
AGRAVANTE : **CIPESA PROJETO 02 EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA**
ADVOGADOS : **RODRIGO JOSÉ HORA COSTA DA SILVA - RJ162574**
 : **THIAGO JOSÉ HORA COSTA DA SILVA - SP397315**
 : **GUSTAVO CLEMENTE VILELA - SP220907**
 : **GUSTAVO SILVA BORGES - SE000474B**
AGRAVADO : **EDIFICIO RESIDENCIAL NOUVELLE**
ADVOGADO : **WELLINGTON SABACK RIBEIRO JÚNIOR - SE003587**

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. VÍCIOS CONSTRUTIVOS EM CONDOMÍNIO. PRAZO PRESCRICIONAL E LEGITIMIDADE ATIVA. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL CONHECIDO PARA CONHECER EM PARTE DO RECURSO ESPECIAL E NEGAR-LHE PROVIMENTO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial contra decisão que inadmitiu o recurso especial com fundamento na Súmula n. 7 do STJ, por prejudicar o dissídio jurisprudencial, e indeferiu o efeito suspensivo.
2. A controvérsia diz respeito a ação indenizatória por vícios construtivos em áreas comuns e supressão de vagas de garagem, com pedidos de reparação e adequação ao projeto e memorial.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou parcialmente procedentes os pedidos e condenou ao pagamento de indenização por ausência de vagas e por reparos nas áreas comuns, com correção e juros, além de honorários.

4. A Corte de origem deu parcial provimento à apelação apenas para fixar o termo inicial da correção monetária na data do laudo pericial, mantendo a sentença nos demais pontos.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há nove questões em discussão: (i) saber se se aplica a decadência dos arts. 618 e 445 do CC ou o prazo prescricional do art. 205 do CC; (ii) saber se o condomínio tem legitimidade ativa, à luz do art. 1.348, II, do CC e do art. 22 da Lei n. 4.591/1964, para pleitos envolvendo vagas de garagem de uso privativo; (iii) saber se houve responsabilidade objetiva sem demonstração de dano, nexo causal e falha na prestação do serviço, à luz do art. 14, § 1º, do CDC e do art. 927 do CC; (iv) saber se houve distribuição indevida do ônus da prova, à luz do art. 373, I, do CPC; (v) saber se houve inversão do ônus da prova sem decisão fundamentada, à luz do art. 6º, VIII, do CDC; (vi) saber se o acórdão foi omissivo ou sem fundamentação, à luz dos arts. 489 e 1.022 do CPC; (vii) saber se incide o art. 206, § 5º, I, do CC em pretensões indenizatórias; (viii) saber se incide o art. 205 do CC na espécie; e (ix) saber se há divergência jurisprudencial apta a ensejar o conhecimento pela alínea c do art. 105, III, da CF.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Não há ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC quando o tribunal de origem examina todas as insurgências recursais e dá a elas respostas fundamentadas, não caracterizando omissão a decisão contrária aos interesses da parte.

7. Incide a Súmula n. 211 do STJ pela ausência de prequestionamento dos dispositivos processuais e materiais constantes dos arts. 373, I do CPC, 206, § 5º, I e 927 do CC, 6º, VIII e 14, § 1º do CDC e 22 da Lei 4.591/1964.

8. De acordo com a jurisprudência do STJ, o condomínio possui legitimidade ativa, com base no art. 1.348, II, do CC, para defender interesses comuns afetados por vícios construtivos, inclusive em áreas privativas. Incidência da Súmula 83.

9. É pacífica a jurisprudência deste Tribunal no sentido de que a pretensão indenizatória por vícios construtivos sujeita-se ao prazo prescricional decenal do art. 205 do CC, afastando-se os prazos decadenciais dos arts. 618 e 445 do CC. Aplicação da Súmula 83.

10. O dissídio jurisprudencial resta prejudicado pela conformidade do acórdão recorrido com a jurisprudência do STJ, nos termos da Súmula n. 83 do STJ.

IV. DISPOSITIVO E TESE

11. Agravo em recurso especial conhecido para conhecer em parte do recurso especial e negar-lhe provimento.

Tese de julgamento:

“1. Não há ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC quando a corte de origem examina e decide todos os tópicos da insurgência recursal. 2. Incide a Súmula n. 211 do STJ diante da ausência de prequestionamento dos arts. 373, I, do CPC, 206, § 5º, I, e 927 do CC, 6º, VIII, e 14, § 1º, do CDC, e 22 da Lei n. 4.591/1964. 3. O condomínio, representado pelo síndico, possui legitimidade ativa, com base no art. 1.348, II, do CC, para defender interesses comuns afetados por vícios construtivos, inclusive em áreas privativas quando atinjam a coletividade condominial. 4. Aplica-se o art. 205 do CC à pretensão indenizatória por vícios construtivos, afastadas as decadências dos arts. 618 e 445 do CC, incidindo a Súmula n. 83 do STJ. 5. O dissídio jurisprudencial mostra-se prejudicado quando o acórdão recorrido se alinha à jurisprudência dominante do STJ, nos termos da Súmula n. 83 do STJ.”.

Dispositivos relevantes citados:

CC, arts. 205, 206, § 5º, I, 445, 618 e 927; CPC, arts. 373, I, 479, 489 e 1.022; CDC, arts. 6º, VIII e 14, § 1º; Lei n. 4.591/1964, art. 22.

Jurisprudência relevante citada:

STJ, Súmulas n. 7, 83 e 211; STJ, AgInt no REsp n. 1.781.470/RJ, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 1/7/2024; STJ, EDcl no AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.599.793/MG, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgados em 25/8/2025; STJ, AgInt nos EDcl no REsp n. 1.967.062/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Segunda Turma, julgado em 13/8/2025; STJ, REsp n. 2.209.258/MG, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 9/12/2025; STJ, REsp n. 178.817/MG, relator Ministro Eduardo Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 3/2/2000; STJ, AREsp n. 2.622.740/RJ, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 16/3/2026; STJ, AREsp n. 3.007.772/RS, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 9/3/2026; STJ, AREsp n. 2.765.278/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 20/10/2025; STJ, AREsp n. 2.760.737/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 26/5/2025; STJ,

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por GAFISA S.A. e CIPESA PROJETO 02 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO contra a decisão que inadmitiu o recurso especial pelos óbices da Súmula n. 7 do STJ, pelo dissídio jurisprudencial prejudicado, e pelo indeferimento do efeito suspensivo (fls. 2433-2446).

Alega a parte agravante que os pressupostos de admissibilidade do recurso especial foram atendidos (fls. 2454-2459).

Há pedido expreso de efeito suspensivo na petição do recurso especial (fls. 2386-2387).

Na contraminuta, a parte agravada aduz que o agravo não atacou especificamente os fundamentos da decisão agravada, requer o não conhecimento com base na Súmula n. 182 do STJ, sustenta o não cabimento do agravo à luz do art. 1.042, caput, do Código de Processo Civil por aplicação de entendimento consolidado, e pede a aplicação de multa do art. 1.021, § 4º, do Código de Processo Civil, além de litigância de má-fé nos termos dos arts. 79 e 80 do Código de Processo Civil (fls. 2462-2472).

O recurso especial foi interposto com fundamento no art. 105, III, a e c, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de Sergipe em apelação nos autos de ação indenizatória (fls. 2337-2351).

O julgado foi assim ementado (fls. 2338-2339):

APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO INDENIZATÓRIA – RESPONSABILIDADE CIVIL – VÍCIOS CONSTRUTIVOS - SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA - APELO DAS DEMANDADAS CIPESA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A E GAFISA S/A - PRELIMINARES - PRELIMINAR SUSCITADA PELA APELADA EM SEDE DE CONTRARRAZÕES - AUSÊNCIA DE OBSERVÂNCIA DO PRINCÍPIO DA

DIALETICIDADE RECURSAL – PREFACIAL REJEITADA. PRELIMINARES SUSCITADAS PELAS RECORRENTES – ARGUIÇÃO DE PRAZO DECADENCIAL – INAPLICABILIDADE - PRESCRIÇÃO DECENAL (CC/2002, ART. 205) - A PRETENSÃO DO CONSUMIDOR DE SER INDENIZADO PELO PREJUÍZO DECORRENTE DA ENTREGA DE IMÓVEL COM VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO SE SUJEITA AO PRAZO PRESCRICIONAL DECENAL – PRECEDENTES DO STJ – DA ALEGADA ILEGITIMIDADE ATIVA DO CONDOMÍNIO – REJEITADA - LEGITIMIDADE ATIVA DO CONDOMÍNIO, NA PESSOA DO SÍNDICO, PARA AÇÃO VOLTADA À REPARAÇÃO DE VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO NAS PARTES COMUNS E EM UNIDADES AUTÔNOMAS – MÉRITO – EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO – CONDOMÍNIO EDIFÍCIO NOUVELLE – CONDENAÇÃO DA CONSTRUTORA EM REPARAR OS VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO – TESE RECURSAL DE QUE OS VÍCIOS APONTADOS DECORRERAM DA FALTA DE MANUTENÇÃO DO IMÓVEL – NÃO ACOLHIMENTO – LAUDO PERICIAL QUE CONFIRMA A CAUSA DOS PROBLEMAS COMO SENDO FALHAS NA OBRA – CORREÇÃO MONETÁRIA E JUROS DE MORA DOS DANOS MATERIAIS. DATA DE APRESENTAÇÃO DO LAUDO PERICIAL E CITAÇÃO, RESPECTIVAMENTE. ALTERAÇÃO DA SENTENÇA TÃO SOMENTE ACERCA DO TERMO INICIAL DA CORREÇÃO MONETÁRIA PARA CONTAR A PARTIR DA DATA DO LAUDO PERICIAL. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO - UNÂNIME.

Os embargos de declaração opostos foram decididos nestes termos (fls.

2362-2363):

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO – ACÓRDÃO – APELAÇÃO CÍVEL – VÍCIOS – INEXISTÊNCIA - AUSÊNCIA DE CORRESPONDÊNCIA AOS REQUISITOS DO ARTIGO 1.022, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL - ACÓRDÃO QUE ANALISOU A PREJUDICIAL DE DECADÊNCIA ALEGADA E NO MÉRITO ENFRENTOU AS QUESTÕES ATINENTES AOS ALEGADOS VÍCIOS NO IMÓVEL COM FULCRO NO LAUDO PERICIAL BEM COMO ENFRENTOU O PEDIDO SUBSIDIÁRIO ACERCA DOS JUROS DE MORA E CORREÇÃO MONETÁRIA - REDISCUSSÃO DA MATÉRIA – PREQUESTIONAMENTO - EMBARGOS CONHECIDOS E IMPROVIDOS - POR UNANIMIDADE.

No recurso especial, a parte aponta, além de divergência jurisprudencial, violação dos seguintes artigos:

a) 618 e 445, do Código Civil, porque o acórdão afastou a decadência do direito de ação em hipóteses de vícios de obra e de vícios redibitórios, aplicando indevidamente prescrição decenal;

b) 1.348, II, do Código Civil, e 22, da Lei n. 4.591/1964, já que o acórdão reconheceu legitimidade ativa do condomínio para pleitos envolvendo vagas de garagem de uso privativo sem autorização específica dos condôminos;

c) 14, § 1º, do Código de Defesa do Consumidor, e 927, do Código Civil, pois o acórdão afirmou responsabilidade objetiva sem exigir demonstração adequada de dano, nexo causal e falha na prestação do serviço;

d) 373, I, do Código de Processo Civil, porquanto o acórdão distribuiu o ônus da prova de forma indevida e considerou suficiente laudo técnico que não observou plenamente o contraditório;

e) 6º, VIII, do Código de Defesa do Consumidor, uma vez que o acórdão aplicou inversão do ônus da prova sem decisão expressa e fundamentação dos requisitos legais;

f) 489 e 1.022, do Código de Processo Civil, visto que o acórdão teria sido omissa e sem fundamentação específica sobre: a análise do prazo decadencial do art. 445, § 1º, do Código Civil; a incidência do prazo de 180 dias do art. 618, parágrafo único, do Código Civil; o início da contagem dos prazos a partir da ciência dos vícios em 2013; a existência de ausência de manutenção como causa dos defeitos apontados; e a definição dos marcos de juros e correção monetária;

g) 206, § 5º, I, do Código Civil, porque foi mencionado para sustentar tese de prazo prescricional menor em pretensões indenizatórias por inadimplemento contratual;

h) 205, do Código Civil, porquanto foi referido no debate de prazo decenal na espécie.

Sustenta que o Tribunal de origem, ao decidir que a pretensão indenizatória decorrente de vícios construtivos se sujeita ao prazo do art. 205 do Código Civil e ao reconhecer legitimidade ativa do condomínio para pleitos envolvendo unidades autônomas, divergiu do entendimento de julgados que

delimitam os prazos e a legitimidade ao regime dos vícios de obra e às áreas comuns (fls. 2385-2395).

Requer o provimento do recurso para que se reconheça a decadência com base nos arts. 618 e 445 do Código Civil, se declare a ilegitimidade ativa do condomínio para pedidos relativos a vagas privativas, se afaste a responsabilidade civil por ausência de nexo causal e se invalide a inversão do ônus probatório; requer ainda o provimento do recurso para que se determine a realização de nova perícia judicial com ampla participação das partes (fls. 2387-2395).

Contrarrazões às fls. 2405-2423.

É o relatório.

VOTO

I – Contextualização

A controvérsia diz respeito a ação de indenizatória em que a parte autora pleiteou reparação por vícios construtivos em áreas comuns, adequações conforme projeto e memorial, e indenização pela supressão de 23 vagas de garagem em desconformidade com matrícula e memorial descritivo (fls. 2339-2347).

Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou parcialmente procedentes os pedidos, condenando as requeridas ao pagamento de R\$ 1.246.000,00 pela ausência de 23 vagas, com correção pelo INPC e juros conforme fixado, e de R\$ 220.702,00 para reparos nas áreas comuns, além de honorários de 10% sobre o valor da condenação (fls. 2340-2341).

A Corte de origem deu parcial provimento à apelação apenas para alterar o termo inicial da correção monetária para a data do laudo pericial, mantendo a sentença nos demais termos (fls. 2338-2351).

O recurso não merece prosperar.

II – Arts. 489 e 1.022 do CPC

Quanto à fundamentação do acórdão recorrido, percebe-se que a corte de origem deu resposta suficiente aos pontos suscitados a esse título na presente insurgência.

Com efeito, foi dito, expressamente, que “não há decadência de que trata o art. 445 do Código Civil, pois a parte autora não postula a redibição ou abatimento do preço do imóvel em virtude de vícios na execução da obra, mas sim a reparação ou conserto dos aludidos defeitos construtivos.” (fl. 2343)

Igualmente, sobre o art. 618, afastou-se a decadência a partir do fundamento de que, “segundo a jurisprudência do STJ, “Na hipótese de vício construtivo dentro do prazo do art. 618 do CC, o construtor ou o agente fiscalizador poderá ser acionado no PRAZO PRESCRICIONAL de 20 anos, na vigência do CC de 1916, ou de 10 anos, na vigência do CC de 2002” (AgInt no AR Esp n. 2.088.400/CE, Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, Quarta Turma, DJe 15/05/2024).” (fl. 2343)

Com relação ao termo inicial para contagem do prazo, também foi elucidativa a manifestação do tribunal estadual, in verbis:

...a Ação Indenizatória foi ajuizada em 07/10/2016, mas, com o intuito de subsidiar o processo origem, foi anteriormente proposta a ação cautelar de produção antecipada de prova de nº 201412100707 em 03/06/2014, considerando a necessidade de avaliação técnica por profissional habilitado.

Além disso, as recorrentes requerem que a contagem do prazo prescricional se dê a partir de 12/06/2012 (expedição do HABITE-SE), porém, mesmo que adotada a data defendida, como a presente ação foi promovida em 03/06/2014, não se consumou o prazo decenal do art. 205 do CC.

Ademais, o prazo de 5 anos previsto no caput do art. 618 do CC/2002 é de garantia, não tendo escoado à época do ajuizamento da ação, motivo pelo não subsiste o pleito recursal pelo reconhecimento do término da garantia legal. (fl. 2344)

Também no que tange à alegação de que os vícios se originaram de ausência de manutenção adequada, houve pronunciamento expresso. Veja-se:

A existência dos problemas e vícios na estrutura do condomínio não é matéria de divergência entre as partes. A controvérsia surge quanto às suas causas,

sustentando as Recorrentes que não surgiram por vícios na construção do empreendimento, mas por inadequada manutenção.

Percebe-se, portanto, que o perito judicial foi enfático, quanto à causa dos problemas na estrutura física detectadas no condomínio Requerente, qual seja, vícios na construção do empreendimento, de responsabilidade da parte Apelante. (fl. 2346)

Enfim, também quanto aos marcos iniciais de juros e correção monetária o acórdão recorrido foi claro, inclusive dando parcial provimento ao apelo para modificar a data inicial de incidência da atualização da moeda, como se vê:

No caso, como já explicitado a mora da empresa tem como marco a citação válida.

Noutra banda, a correção monetária sobre o valor da indenização incide a partir da elaboração do laudo técnico que constatou os valores exatos, ou seja, 20/02/2015 (fl. 555 do processo origem materializado).

Consabido que a correção monetária não é um plus que se acresce, mas um minus que se evita, razão pela qual o termo inicial da correção monetária deve ser a data em que elaborado o laudo pericial no qual restou fixado o prejuízo experimentado pelo autor. Nesse rumo, é a orientação sumular nº 43 do STJ, a qual estabelece que incide correção monetária sobre dívida por ato ilícito a partir da data do efeito prejuízo. (fl. 2349)

Assim, verifica-se que houve efetiva fundamentação, no acórdão impugnado, das questões suscitadas como omissas. Ressalte-se que não caracteriza omissão ou falta de fundamentação a mera decisão contrária ao interesse da parte.

Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PREVIDÊNCIA PRIVADA. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489, § 1º, E 1.022, I, DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. PRESCRIÇÃO QUINQUENAL DAS PARCELAS ANTERIORES AO AJUIZAMENTO DA DEMANDA. PRESCRIÇÃO DO FUNDO DO DIREITO. INEXISTÊNCIA. DEVOLUÇÃO DE RESERVA DE POUPANÇA. DISCUSSÃO SOBRE SER CASO DE CONTRATO DE RISCO. REVISÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E PROVAS. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N. 5, 7, 291 E 427 DO STJ . AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Inexiste ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC quando a corte de origem examina e decide, de modo claro, objetivo e fundamentado, as questões que delimitam a controvérsia, não ocorrendo nenhum vício que possa nulificar o acórdão recorrido.

[...]

4. Agravo interno desprovido.

(AgInt no REsp n. 1.781.470/RJ, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 1/7/2024, DJe de 8/7/2024, destaquei.)

III – Arts. 373, I do CPC, 206, § 5º, I e 927 do CC, 6º, VIII e 14, § 1º do CDC e 22 da Lei 4.591/1964

Com relação aos dispositivos em questão, a parte não prequestionou adequadamente a suposta violação, já que as normas mencionadas não foram objeto do acórdão recorrido, tampouco dos embargos de declaração na origem para sanar possível omissão.

Nessas condições, o recurso não ultrapassa, neste ponto, o óbice da Súmula 211 desta Corte:

Veja-se, sobre o tema:

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. TEMPESTIVIDADE. RECURSO. COMPROVAÇÃO POSTERIOR. POSSIBILIDADE. QUESTÃO DE ORDEM. CORTE ESPECIAL. DECISÃO RECONSIDERADA. USUCAPIÃO. BEM IMÓVEL. VEÍCULO AUTOMOTOR. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. PREQUESTIONAMENTO. FICTO. SÚMULA Nº 211/STJ. INOVAÇÃO RECURSAL.

[...]

4. A ausência de discussão pelo tribunal local acerca da tese ventilada no recurso especial acarreta a falta de prequestionamento, a atrair a incidência da Súmula nº 211/STJ.

[...]

7. Embargos acolhidos com efeitos infringentes para afastar a intempestividade do recurso especial. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.

(EDcl no AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.599.793/MG, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 25/8/2025, DJEN de 29/8/2025, destaquei).

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL E TRIBUTÁRIO. RECURSO ESPECIAL. OFENSA AOS ARTS. 113 E 115 DO CTN. CARÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA N. 211/STJ. SERVIÇO DE COMPOSIÇÃO GRÁFICA. POSTERIOR COMERCIALIZAÇÃO. ITEM 13.05 DA LISTA ANEXA À LC N. 116/2003. INCIDÊNCIA DE ICMS. PRECEDENTES. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. LIMITES. SÚMULA N. 7/STJ. APLICAÇÃO DA MULTA PREVISTA NO § 4º DO ART. 1.021 DO CPC/2015. NÃO CABIMENTO. AGRAVO DESPROVIDO.

[...]

3. A ausência de efetivo debate no Tribunal de origem a respeito da matéria objeto do recurso, a qual nem sequer foi suscitada nos embargos declaratórios, impede a abertura da via especial, em razão do não preenchimento do requisito constitucional do prequestionamento. Incidência da Súmula 211/STJ.

[...]

7. Agravo interno desprovido.

(AgInt nos EDcl no REsp n. 1.967.062/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Segunda Turma, julgado em 13/8/2025, DJEN de 19/8/2025, destaqueei).

IV – Art. 1.348, II do CC

Neste particular, a insurgência refere-se à alegação de que o condomínio não teria legitimidade para representar os condôminos em juízo quanto a áreas privativas, notadamente as áreas de garagem.

Em resposta, o tribunal estadual afirmou:

Entende-se que existe legitimidade do condomínio para pleitear os pedidos das garagens do empreendimento, ainda que os vícios construtivos eventualmente apurados em perícia técnica possam estar relacionados a defeitos situados nas vagas de garagem, porquanto confere-se ao síndico, presentante do Condomínio, a legitimidade para defender os interesses comuns dos condôminos (art. 1.348, inciso II, do Código Civil). (fl. 2344)

O dispositivo em questão tem o seguinte teor:

Art. 1.348. Compete ao síndico:

[...]

II - representar, ativa e passivamente, o condomínio, praticando, em juízo ou fora dele, os atos necessários à defesa dos interesses comuns.

A expressão “interesses comuns”, que legitima o condomínio a pleitear em juízo, representado pelo síndico, não se restringe a causas que necessariamente digam respeito apenas a áreas comuns. É possível que seja considerado como interesse comum o vício que incida sobre áreas privativas (como garagens, por exemplo), quando essa circunstância afeta mais de um condômino.

É exatamente esse o caso dos autos, pois o acórdão recorrido cita trecho do laudo pericial produzido em juízo, pelo qual se concluiu que “o número de vagas existentes no condomínio objeto da lide é incompatível com o previsto no

registro de imóveis, pois mesmo à nova demarcação, ainda ficariam faltando 23 vagas de estacionamento, conforme estabelecido na Matrícula nº 60.184 e Memorial Descritivo”. (fl. 2347)

Por outro lado, a jurisprudência desta Corte é no mesmo sentido do que se decidiu nas instâncias ordinárias, aplicando-se, quanto ao ponto, o óbice da Súmula 83.

Nesse sentido:

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. RECURSO ESPECIAL. CONDOMÍNIO EDILÍCIO. **VÍCIOS CONSTRUTIVOS EM ÁREAS COMUNS E PRIVATIVAS.** NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. ARTS. 1.022 E 489, § 1º, DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. **LEGITIMIDADE ATIVA DO CONDOMÍNIO, REPRESENTADO PELO SÍNDICO, PARA DEFESA DE INTERESSES COMUNS. ART. 1.348, II, DO CC:** "COMPETE AO SÍNDICO: II - REPRESENTAR, ATIVA E PASSIVAMENTE, O CONDOMÍNIO, PRATICANDO, EM JUÍZO OU FORA DELE, OS ATOS NECESSÁRIOS À DEFESA DOS INTERESSES COMUNS." DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. RECURSO CONHECIDO EM PARTE E, NESSA EXTENSÃO, NÃO PROVIDO.

[...]

4. O condomínio possui legitimidade ativa para defender, em juízo, interesses comuns afetados por vícios construtivos e para buscar o ressarcimento de despesas assumidas pela pessoa jurídica condominial, inclusive quando rateadas, com fundamento no art. 1.348, II, do CC, sendo a liquidação o meio adequado para apurar, com precisão, as quantias devidas.

5. Recurso especial conhecido em parte e, nessa extensão, não provido.

(REsp n. 2.209.258/MG, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 9/12/2025, DJEN de 12/12/2025, destaquei.)

1 - Condôminos - Representação pelo condomínio, por meio do síndico.

Demanda visando a reparação de vícios na construção de que resultaram danos nas partes comuns e nas unidades autônomas.

Legitimidade do condomínio para pleitear indenização por uns e outros. Interpretação da expressão "interesses comuns" contida no artigo 22 § 1º, "a" da Lei 4.591/64.

[...]

3 - Recurso especial. Inviabilidade em relação a matéria que envolva questões de fato.

(REsp n. 178.817/MG, relator Ministro Eduardo Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 3/2/2000, DJ de 3/4/2000, p. 146, destaquei.)

V – Arts. 205, 445 e 618 do CC

Com relação à aplicação dos prazos decadenciais acima mencionados, também aqui a corte de origem laborou segundo a orientação desta Corte, aplicando-se, igualmente, o óbice da Súmula 83.

Com efeito, ao considerar que a ação indenizatória, como no caso, sujeita-se ao prazo prescricional decenal, e não à decadência do art. 445 ou à do art. 618, ambos do Código Civil, a decisão impugnada alinhou-se aos precedentes deste Tribunal, dentre os quais destaco:

DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO (SFH). PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA (PMCMV). FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL (FAR). VÍCIOS CONSTRUTIVOS GRAVES. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. INTERESSE DE AGIR. DESNECESSIDADE DE EXAURIMENTO DA VIA ADMINISTRATIVA. LEGITIMIDADE PASSIVA SOLIDÁRIA DA CONSTRUTORA E DA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. PRESCRIÇÃO E DECADÊNCIA. PRETENSÃO INDENIZATÓRIA. PRAZO DECENAL. ART. 205 DO CÓDIGO CIVIL. DANOS MORAIS CONFIGURADOS. REEXAME DE PROVA. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO CONHECIDO PARA CONHECER PARCIALMENTE DO RECURSO ESPECIAL E, NESTA EXTENSÃO, NEGAR-LHE PROVIMENTO.

[...]

4. A pretensão de reparação por vícios construtivos possui natureza indenizatória e sujeita-se ao prazo prescricional geral decenal do art. 205 do Código Civil, estando impossibilitada a revisão do quantum compensatório e da existência do dano moral pelo óbice da Súmula 7/STJ.

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

(AREsp n. 2.622.740/RJ, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 16/3/2026, DJEN de 23/3/2026, destaquei.)

DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO INDENIZATÓRIA POR VÍCIOS CONSTRUTIVOS. RESPONSABILIDADE OBJETIVA. DECADÊNCIA AFASTADA. PRESCRIÇÃO DECENAL. DANOS MORAIS. RECURSO DESPROVIDO.

[...]

2. A jurisprudência do STJ é pacífica no sentido de que o prazo aplicável à pretensão indenizatória por vícios construtivos é prescricional de 10 anos, nos termos do art. 205 do Código Civil, e não decadencial.

[...]

4. Agravo conhecido e recurso especial desprovido.

(AREsp n. 3.007.772/RS, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 9/3/2026, DJEN de 16/3/2026, destaquei.)

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO. PRESCRIÇÃO E DECADÊNCIA. AUSÊNCIA DE VIOLAÇÃO DOS ART. 1.022 e 489 DO CPC. ALEGAÇÃO GENÉRICA. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 284 DO STF. APLICAÇÃO DOS PRAZOS DECADENCIAIS DO ART. 26, II, DO CDC E ART. 445 DO CÓDIGO CIVIL. PRETENSÃO INDENIZATÓRIA OU OBRIGAÇÃO DE FAZER. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 7 DO STJ. APLICAÇÃO DO PRAZO PRESCRICIONAL DECENAL DO ART. 205 DO CÓDIGO CIVIL. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. SÚMULA N. 83 DO STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESSA EXTENSÃO, NÃO PROVIDO.

[...]

3. O acórdão recorrido está em conformidade com a jurisprudência desta Corte Superior, que aplica o prazo prescricional decenal previsto no artigo 205 do Código Civil para pretensões indenizatórias decorrentes de vícios construtivos, afastando a incidência dos prazos decadenciais do artigo 26 do Código de Defesa do Consumidor e do artigo 445 do Código Civil. Incidência da Súmula n. 83 do Superior Tribunal de Justiça.

4. Agravo conhecido para não conhecer em parte do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento.

(AREsp n. 2.765.278/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 20/10/2025, DJEN de 23/10/2025, destaquei.)

VI – Dissídio jurisprudencial

Quanto à divergência jurisprudencial, trata-se de matéria prejudicada, mais uma vez conforme a Súmula 83 deste Sodalício, visto que o tribunal de origem decidiu, quanto à matéria suscitada (prazos decadenciais e legitimidade do condomínio), de acordo com a jurisprudência desta Corte.

Confira-se:

PROCESSO CIVIL. AGRAVO NO RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE ABERTURA DE CRÉDITO EM CONTA CORRENTE. AÇÃO DE PRESTAÇÃO DE CONTAS. SEGUNDA FASE. 1. REVISÃO DOS ENCARGOS CONTRATUAIS. IMPOSSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 83 DO STJ. 2. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E NÃO PROVIDO.

[...]

2. Não se conhece da divergência quando a orientação firmada pela instância de origem se deu no mesmo sentido da jurisprudência dominante do STJ.

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

(AREsp n. 2.760.737/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 26/5/2025, DJEN de 29/5/2025, destaquei).

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. MARCO TEMPORAL PARA A INCIDÊNCIA DO CPC/2015. PROLAÇÃO DA SENTENÇA. APRECIÇÃO EQUITATIVA. IMPOSSIBILIDADE. APLICAÇÃO SUBSIDIÁRIA. TEMA N. 1.076. FIXAÇÃO SOBRE O VALOR DA CAUSA. ART. 85, § 2º, DO CPC/2015. ORDEM DE PREFERÊNCIA. AUSÊNCIA DE CONDENAÇÃO E DE PROVEITO ECONÔMICO. ENTENDIMENTO DA CORTE A QUO EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. SÚMULA N. 83 DO STJ. INCIDÊNCIA. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. NÃO CONHECIDO. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

[...]

5. Não se conhece do recurso especial pela divergência, quando a orientação do Tribunal se firmou no mesmo sentido da decisão recorrida (Súmula n. 83 do STJ).

6. Agravo interno desprovido.

(AgInt no REsp n. 1.957.313/DF, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 4/12/2023, DJe de 6/12/2023, destaquei.)

III - Conclusão

Ante o exposto, conheço do agravo para conhecer em parte o recurso especial e negar-lhe provimento.

Nos termos do § 11 do art. 85 do CPC, majoro, em 10% sobre o valor já arbitrado nas instâncias de origem, os honorários advocatícios em desfavor da parte ora recorrente ressalvada eventual concessão de gratuidade de justiça.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**AREsp 3.006.916 / SE
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2025/0291463-5

Número de Origem:

00393783120168250001 201610101507 201812100410 202300765621 393783120168250001

Sessão Virtual de 05/05/2026 a 11/05/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : GAFISA S/A

AGRAVANTE : CIPESA PROJETO 02 EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE
LTDA

ADVOGADOS : GUSTAVO CLEMENTE VILELA - SP220907

RODRIGO JOSÉ HORA COSTA DA SILVA - RJ162574

GUSTAVO SILVA BORGES - SE000474B

THIAGO JOSÉ HORA COSTA DA SILVA - SP397315

AGRAVADO : EDIFICIO RESIDENCIAL NOUVELLE

ADVOGADO : WELLINGTON SABACK RIBEIRO JÚNIOR - SE003587

ASSUNTO : DIREITO DO CONSUMIDOR - RESPONSABILIDADE DO FORNECEDOR -
INDENIZAÇÃO POR DANO MATERIAL

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 05/05/2026 a 11/05/2026, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

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

Brasília, 11 de maio de 2026