



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3022261 - SC (2025/0303425-8)

RELATOR : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
AGRAVANTE : BCK EMPREENDIMENTOS LTDA
OUTRO NOME : BECKER CONSTRUCAO CIVIL LTDA
ADVOGADO : FABRICIO MENDES DOS SANTOS - SC009683
AGRAVADO : DORIVAL SILVESTRE JUNIOR
AGRAVADO : VALERIA KHODOR SILVESTRE
AGRAVADO : DSJ ADMINISTRADORA DE BENS LTDA
ADVOGADOS : DIOGO BONELLI PAULO - SC021100
MARCUS VINÍCIUS MOTTER BORGES - SC020210
CAROLINA SILVA SCHILLER - SC073680
BEATRIZ YONÁ GONÇALVES JORGE XAVIER - SC073635

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO CONDENATÓRIA. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. RESPONSABILIDADE CIVIL CONTRATUAL. PRAZO PRESCRICIONAL DECENAL. SÚMULA 83/STJ. REVALORAÇÃO JURÍDICA DOS FATOS. IMPOSSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA.

1.O entendimento consolidado do Superior Tribunal de Justiça é no sentido de que, nas controvérsias relacionadas à responsabilidade civil contratual, como o atraso na entrega de imóvel e a existência de vícios construtivos, aplica-se a regra geral do art. 205 do Código Civil, que prevê o prazo prescricional decenal.

2. A pretensão de afastamento da natureza contratual da obrigação sob o argumento de aplicação de "cláusula penal às avessas", a fim de atrair o prazo trienal do art. 206, § 3º, V, do CC, esbarra na necessidade de interpretação de cláusulas contratuais e no reexame do acervo fático-probatório dos autos.

3.A alteração das conclusões adotadas pela Corte de origem demandaria inegável incursão na seara fático-probatória e contratual, providência vedada em sede de recurso especial, atraindo a incidência das Súmulas 5 e 7 do STJ. Ademais, o acórdão recorrido encontra-se em estrita consonância com a jurisprudência desta Corte Superior, incidindo o óbice da Súmula 83/STJ.

4. Hipótese de improvidimento do agravo interno, mantendo-se a decisão monocrática que não conheceu do recurso especial, uma vez que a parte agravante não trouxe argumentos capazes de infirmar os óbices processuais corretamente aplicados.

Agravo interno improvido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 26/05/2026 a 01/06/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro, Daniela Teixeira e Nancy Andrighi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 01 de junho de 2026.

Ministro Humberto Martins
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3022261 - SC(2025/0303425-8)

RELATOR : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
AGRAVANTE : BCK EMPREENDIMENTOS LTDA
OUTRO NOME : BECKER CONSTRUCAO CIVIL LTDA
ADVOGADO : FABRICIO MENDES DOS SANTOS - SC009683
AGRAVADO : DORIVAL SILVESTRE JUNIOR
AGRAVADO : VALERIA KHODOR SILVESTRE
AGRAVADO : DSJ ADMINISTRADORA DE BENS LTDA
ADVOGADOS : DIOGO BONELLI PAULO - SC021100
MARCUS VINÍCIUS MOTTER BORGES - SC020210
CAROLINA SILVA SCHILLER - SC073680
BEATRIZ YONÁ GONÇALVES JORGE XAVIER - SC073635

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRADO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO CONDENATÓRIA. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. RESPONSABILIDADE CIVIL CONTRATUAL. PRAZO PRESCRICIONAL DECENAL. SÚMULA 83/STJ. REVALORAÇÃO JURÍDICA DOS FATOS. IMPOSSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA.

1.O entendimento consolidado do Superior Tribunal de Justiça é no sentido de que, nas controvérsias relacionadas à responsabilidade civil contratual, como o atraso na entrega de imóvel e a existência de vícios construtivos, aplica-se a regra geral do art. 205 do Código Civil, que prevê o prazo prescricional decenal.

2. A pretensão de afastamento da natureza contratual da obrigação sob o argumento de aplicação de "cláusula penal às avessas", a fim de atrair o prazo trienal do art. 206, § 3º, V, do CC, esbarra na necessidade de interpretação de cláusulas contratuais e no reexame do acervo fático-probatório dos autos.

3.A alteração das conclusões adotadas pela Corte de origem demandaria inegável incursão na seara fático-probatória e contratual, providência vedada em sede de recurso especial, ataindo a incidência das Súmulas 5 e 7 do STJ. Ademais, o acórdão recorrido encontra-se em estrita consonância com a jurisprudência desta Corte Superior, incidindo o óbice da Súmula 83/STJ.

4. Hipótese de improvido do agrado interno, mantendo-se a decisão monocrática que não conheceu do recurso especial, uma vez que a parte agravante não trouxe argumentos capazes de infirmar os óbices processuais corretamente aplicados.

Agrado interno improvido.

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

Cuida-se de agravo interno interposto por BECKER CONSTRUCAO CIVIL LTDA. contra decisão monocrática de minha relatoria que conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial nos seguintes termos.

Extrai-se dos autos que o recurso especial inadmitido foi interposto, com fundamento no artigo 105, inciso III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SANTA CATARINA assim ementado (fls. 92):

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO CONDENATÓRIA. CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. DECISÃO QUE AFASTOU AS PRELIMINARES ARGUIDAS EM CONTESTAÇÃO. RECURSO DA RÉ. INSURGÊNCIA EM RAZÃO DO NÃO RECONHECIMENTO DA ILEGITIMIDADE ATIVA E APLICAÇÃO DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. PARCELA DA DECISÃO QUE NÃO É AGRAVÁVEL. INTELIGÊNCIA DO ART. 1.015, CPC. RECURSO NÃO CONHECIDO NO PONTO. ALEGADA DECADÊNCIA. INSUBSISTÊNCIA. PEDIDO AUTORAL PARA O CUMPRIMENTO DA AVENÇA NOS TERMOS DO PACTUADO E, SENDO IMPOSSÍVEL, A CONVERSÃO EM PERDAS E DANOS. INEXISTÊNCIA DE PEDIDO REDIBITÓRIO OU DE ABATIMENTO DO PREÇO. INAPLICABILIDADE DO ART. 445, CC. PRESCRIÇÃO. NÃO OCORRÊNCIA. RESPONSABILIDADE CONTRATUAL. PRAZO DECENAL DO ART. 205, CC. PRECEDENTES. RECURSO PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESTA EXTENSÃO, DESPROVIDO. Sendo o dano a gênese da responsabilização, é necessário perquirir acerca do ato danoso para verificar se trata de responsabilidade contratual, ou não. Assim sendo, como o eventual prejuízo decorre do atraso na entrega da obra, obrigação contratual, isto é, advém do descumprimento, mesmo que parcial, de um dever contratual por uma das partes, trata-se de óbvia responsabilidade contratual, sendo aplicável o prazo prescricional do art. 205, CC.

Acolhidos os embargos de declaração opostos (fls. 119-125), sem efeitos infringentes, apenas para decotar a análise do Código de Defesa do Consumidor por configurar supressão de instância.

A parte agravante alega, nas razões do agravo interno, que a decisão agravada não deve prevalecer, pois defende haver manifesto *error in procedendo* do Tribunal local ao adentrar no mérito da prescrição de forma originária, configurando supressão de instância e julgamento *extra petita*. No mérito, sustenta que o pleito das partes adversas consubstancia a inversão de cláusula penal moratória não pactuada em desfavor da construtora, possuindo nítida natureza de reparação civil extracontratual,

atraindo o prazo trienal do art. 206, § 3º, V, do CC. Afirma, ademais, a inaplicabilidade das Súmulas 5 e 7 desta Corte, arguindo tratar-se de matéria passível de mera reavaliação jurídica dos fatos.

Pugna, por fim, pela submissão do presente agravo à apreciação da Turma para a reforma da decisão agravada.

A agravada apresentou contraminuta (fls. 250-254), requerendo o desprovemento do agravo e a aplicação de multa por intuito protelatório.

É, no essencial, o relatório.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

O agravo interno não merece prosperar.

Da incidência das Súmulas 5, 7 e 83 do STJ e do prazo decenal

A insurgência da parte agravante apoia-se, essencialmente, na premissa de que a pretensão deduzida por DORIVAL SILVESTRE JUNIOR, VALERIA KHODOR SILVESTRE e DSJ ADMINISTRADORA DE BENS LTDA. (reparação em virtude de atraso na obra consubstanciada na aplicação de "cláusula penal às avessas") teria natureza jurídica extracontratual, atraindo o prazo de 3 (três) anos do artigo 206, § 3º, V, do Código Civil.

Contudo, a jurisprudência desta Corte Superior é firme no sentido de que o descumprimento de obrigação originada em contrato de compromisso de compra e venda de imóvel, seja pelo atraso na entrega, seja pela existência de vícios construtivos, ostenta natureza eminentemente contratual. Consequentemente, a pretensão indenizatória ou reparatória daí advinda submete-se ao prazo prescricional decenal do art. 205 do Código Civil.

Nesse sentido:

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL . PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. VÍCIOS CONSTRUTIVOS.VIOLAÇÃO DOS ARTS . 489 e 1.022 do CPC. NÃO OCORRÊNCIA. PRESCRIÇÃO . PRAZO DECENAL. SÚMULA N. 83 DO STJ. OCORRÊNCIA DE SITUAÇÃO EXCEPCIONAL QUE DEMONSTROU A EXISTÊNCIA DO DANO MORAL VINDICADO . REEXAME DE PROVAS. SÚMULA N. 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA . AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO. 1. Trata-se de ação de indenização por danos materiais e morais em razão de vícios construtivos em imóvel objeto de contrato de compra e venda firmado pelo programa Minha Casa, Minha Vida. 2 . Os aclaratórios são espécie de

recurso de fundamentação vinculada, exigindo para seu conhecimento a indicação de erro material, obscuridade, contradição ou omissão em que teria incorrido o julgador (arts. 489 e 1.022 do CPC), não se prestando a novo julgamento da causa. 3 . A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é firme no sentido de que, nas demandas envolvendo responsabilidade civil por descumprimento contratual, a prescrição obedece ao prazo decenal do art. 205 do Código Civil. 4. No caso, a fixação da indenização por danos morais decorreu de situação excepcional que configurou ofensa ao direito da personalidade do promitente-comprador, extrapolando a esfera do mero inadimplemento contratual, não podendo a questão ser revista nesta via excepcional, ante a incidência da Súmula n.º 7 do STJ. 5. Agravo interno não provido. (STJ - AgInt no REsp: 2142869 MS 2024/0165703-5, Relator.: Ministro MOURA RIBEIRO, Data de Julgamento: 23/09/2024, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 25/09/2024).

Incidindo na espécie, inarredavelmente, o óbice da Súmula 83/STJ, que se aplica aos recursos especiais interpostos com base tanto na alínea "c" quanto na alínea "a" do permissivo constitucional.

Ainda que a agravante argumente tratar-se de simples "reavaliação jurídica dos fatos" – buscando afastar as Súmulas 5 e 7 do STJ –, a desconstituição das premissas fixadas pelo Tribunal de origem exigiria a incursão no acervo probatório. O Tribunal *a quo*, analisando diretamente a causa de pedir estampada nos autos, fixou a moldura fática delimitando que a cobrança decorre do próprio instrumento firmado.

Neste sentido, extrai-se do corpo do voto do acórdão de origem (fl. 90):

In casu, o dano provém do atraso na obra, conforme já delineado, ou seja, decorre do descumprimento, mesmo que parcial, de um dever contratual por uma das partes, de modo que se trata de responsabilidade contratual. Isso é inafastável considerando que o evento danoso sequer existiria se não fosse o contrato entre as partes, ele é o motivo que existe o dano, pois sem suas disposições não seria possível identificar a mora e, deste modo, o prejuízo. Assim, ao contrário do alegado pela parte agravante, o pedido a título de aluguéis decorre diretamente do contrato.

Dessarte, entender de forma diversa para classificar a obrigação como extracontratual demandaria interpretar as disposições contratuais (Cláusula Décima Primeira e parágrafos) e revisitar os fatos delineados pelo juízo ordinário, o que encontra veto expresso nos enunciados das Súmulas 5 e 7 do STJ. Nesse sentido:

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PLANO DE SAÚDE. TRATAMENTO COM OXIGENOTERAPIA HIPERBÁRICA. FUNDAMENTO CONSTITUCIONAL DO ACÓRDÃO ESTADUAL NÃO IMPUGNADO.

SÚMULA N. 126 DO STJ. REEXAME DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS, FATOS E PROVAS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. 1. É inviável o recurso especial se a parte deixa de impugnar, pela via processual adequada, fundamento constitucional do acórdão recorrido (Súmula 126 do STJ). **2. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória e a interpretação de cláusulas contratuais.** Incidência das Súmulas n. 5 e 7/STJ. Agravo interno improvido. (STJ - AgInt no REsp: 1993720 RN 2022/0088329-7, Relator.: Ministro HUMBERTO MARTINS, Data de Julgamento: 19/08/2024, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 22/08/2024) .

Da ausência de supressão de instância

Quanto ao suscitado *error in procedendo* pela suposta violação aos arts. 141 e 1.008 do CPC (julgamento *extra petita*), o acórdão de origem examinou a questão atinente ao lapso temporal de prescrição com esteio nos fatos incontroversos fixados pelas próprias partes, assentando tratar-se de matéria de direito plenamente cognoscível. Tendo o Juízo singular postergado a análise, o Tribunal, ao prover ou desprover o agravo de instrumento, balizou adequadamente o prazo aplicável (dez anos) sem que tal medida configurasse subversão da ordem processual, encontrando a decisão, neste ponto, amparo irrestrito.

Do pedido de aplicação de multa pelo agravado

Por derradeiro, no que tange ao pleito formulado em sede de contraminuta para condenação da agravante à multa do art. 1.021, § 4º, do CPC, o Superior Tribunal de Justiça firmou orientação de que a sua aplicação não é automática em decorrência do mero desprovimento do agravo interno, exigindo-se a comprovação do caráter manifestamente inadmissível ou infundado do recurso. No presente caso, verifica-se que a parte apenas exerceu seu legítimo direito de recorrer, submetendo à Turma o exame de sua irresignação, não se vislumbrando litigância de má-fé ou abuso manifesto do direito de recorrer. Rejeito, pois, o pedido de aplicação de multa.

Assim, em que pese o esforço argumentativo, entendo que a ausência de qualquer novo subsídio trazido pelo agravante, capaz de alterar os fundamentos da decisão ora agravada, faz subsistir incólume o entendimento nela firmado.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como penso. É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt no AREsp 3.022.261 / SC
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0303425-8

Número de Origem:
50557242620218240000 50759493220208240023

Sessão Virtual de 26/05/2026 a 01/06/2026

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. MARIA EMILIA MORAES DE ARAUJO

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : BCK EMPREENDIMENTOS LTDA

OUTRO : BECKER CONSTRUCAO CIVIL LTDA
NOME

ADVOGADO : FABRICIO MENDES DOS SANTOS - SC009683

AGRAVADO : DORIVAL SILVESTRE JUNIOR

AGRAVADO : VALERIA KHODOR SILVESTRE

AGRAVADO : DSJ ADMINISTRADORA DE BENS LTDA

ADVOGADOS : DIOGO BONELLI PAULO - SC021100

MARCUS VINÍCIUS MOTTER BORGES - SC020210

CAROLINA SILVA SCHILLER - SC073680

BEATRIZ YONÁ GONÇALVES JORGE XAVIER - SC073635

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : BCK EMPREENDIMENTOS LTDA

OUTRO : BECKER CONSTRUCAO CIVIL LTDA
NOME

ADVOGADO : FABRICIO MENDES DOS SANTOS - SC009683
AGRAVADO : DORIVAL SILVESTRE JUNIOR
AGRAVADO : VALERIA KHODOR SILVESTRE
AGRAVADO : DSJ ADMINISTRADORA DE BENS LTDA
ADVOGADOS : DIOGO BONELLI PAULO - SC021100
MARCUS VINÍCIUS MOTTER BORGES - SC020210
CAROLINA SILVA SCHILLER - SC073680
BEATRIZ YONÁ GONÇALVES JORGE XAVIER - SC073635

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 26/05/2026 a 01/06/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro, Daniela Teixeira e Nancy Andrichi votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 01 de junho de 2026