



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3038553 - PR (2025/0317669-0)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**

AGRAVANTE : SISTEMA FACIL, INCORPORADORA IMOBILIARIA - CASCABEL
IV - SPE LTDA

AGRAVANTE : RNI NEGOCIOS IMOBILIARIOS S.A.

ADVOGADOS : GUSTAVO PACÍFICO - SP184101
FLÁVIO LUIZ YARSHELL - PR069022
JOSE WALTER FERREIRA JUNIOR - PR069054
DANIEL LUIZ YARSHELL - SP373772
VICTOR SOUSA GOMEZ DE SEGURA - SP424854
ANA LUIZA PRUDENTE DE MELLO GUIMARÃES - SP500890

AGRAVADO : ALDAIR PUMES CARVALHO

AGRAVADO : ANGELA MARIA WILCZAK

AGRAVADO : CLEBER LUIZ DE OLIVEIRA

AGRAVADO : EVELIN PALOMBO PRATES RESKO

AGRAVADO : FERNANDA MOHR

AGRAVADO : JANETE HUBNER

AGRAVADO : JUCELIA SANTANA

AGRAVADO : LUCIANO DE SANTANA LORENZINI

AGRAVADO : ROBERTO CAMPOS

AGRAVADO : ROBERTO FERNANDO BUDKE

AGRAVADO : SAMARA DOS SANTOS FRANCA BUDKE

AGRAVADO : SANDRA MARA DE CAMARGO OLIVEIRA

AGRAVADO : SHEYLENE DANIELI GONCALVES DA SILVA

AGRAVADO : SIDNEI DE ASSIS RESKO

ADVOGADOS : ROSÂNGELA MILANI - RS029704
FLÁVIO LUIZ YARSHELL - PR069022
RAUL DA FONSECA - PR065290
KATIA SAMARA TORRES ROCHA - PR069894

EMENTA

DIREITO DO CONSUMIDOR, CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRADO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DANO MORAL. PRAZO PRESCRICIONAL. SÚMULA 83/STJ. PRESSUPOSTOS DANO MORAL. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS 5 E 7/STJ. TAXA SELIC. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO DA MATÉRIA VENTILADA NO RECURSO ESPECIAL. SÚMULA 211/STJ. PRECLUSÃO. FUNDAMENTOS DO ACÓRDÃO RECORRIDO NÃO IMPUGNADOS. AGRADO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. A pretensão de reparação de danos morais decorrentes de publicidade enganosa em contrato de compra e venda de imóvel, possui natureza indenizatória, não se sujeita ao prazo decadencial do art. 26 do CDC e está submetida ao prazo prescricional decenal do art. 205 do Código Civil.
2. O reconhecimento, pelo Tribunal de origem, de que a publicidade enganosa frustrou legítima expectativa do consumidor e configurou dano moral indenizável não pode ser revertido em recurso especial, por exigir reexame de fatos, provas e cláusulas contratuais, vedado pelas Súmulas 5 e 7 do STJ.
3. A ausência de devolução, na apelação, da discussão sobre índice de correção monetária e taxa de juros, bem como a falta de prequestionamento específico do art. 406 do Código Civil, com a não interposição de recurso especial por violação do art. 1.022 do CPC, impedem o exame da tese relativa à incidência da taxa Selic, incidindo a Súmula 211 do STJ e, pela falta de impugnação de fundamento autônomo, as Súmulas 283 e 284 do STF, ainda que se trate de matéria de ordem pública.
4. Agravo interno a que se nega provimento.

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 26/05/2026 a 01/06/2026, por unanimidade, 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 o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 01 de junho de 2026.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3038553 - PR(2025/0317669-0)

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
AGRAVANTE : SISTEMA FACIL, INCORPORADORA IMOBILIARIA - CASCABEL IV - SPE LTDA
AGRAVANTE : RNI NEGOCIOS IMOBILIARIOS S.A.
ADVOGADOS : GUSTAVO PACÍFICO - SP184101
FLÁVIO LUIZ YARSHELL - PR069022
JOSE WALTER FERREIRA JUNIOR - PR069054
DANIEL LUIZ YARSHELL - SP373772
VICTOR SOUSA GOMEZ DE SEGURA - SP424854
ANA LUIZA PRUDENTE DE MELLO GUIMARÃES - SP500890
AGRAVADO : ALDAIR PUMES CARVALHO
AGRAVADO : ANGELA MARIA WILCZAK
AGRAVADO : CLEBER LUIZ DE OLIVEIRA
AGRAVADO : EVELIN PALOMBO PRATES RESKO
AGRAVADO : FERNANDA MOHR
AGRAVADO : JANETE HUBNER
AGRAVADO : JUCELIA SANTANA
AGRAVADO : LUCIANO DE SANTANA LORENZINI
AGRAVADO : ROBERTO CAMPOS
AGRAVADO : ROBERTO FERNANDO BUDKE
AGRAVADO : SAMARA DOS SANTOS FRANCA BUDKE
AGRAVADO : SANDRA MARA DE CAMARGO OLIVEIRA
AGRAVADO : SHEYLENE DANIELI GONCALVES DA SILVA
AGRAVADO : SIDNEI DE ASSIS RESKO
ADVOGADOS : ROSÂNGELA MILANI - RS029704
FLÁVIO LUIZ YARSHELL - PR069022
RAUL DA FONSECA - PR065290
KATIA SAMARA TORRES ROCHA - PR069894

EMENTA

DIREITO DO CONSUMIDOR, CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRADO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DANO MORAL. PRAZO PRESCRICIONAL. SÚMULA 83/STJ. PRESSUPOSTOS DANO MORAL. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS 5 E 7/STJ. TAXA SELIC. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO DA MATÉRIA VENTILADA NO

RECURSO ESPECIAL. SÚMULA 211/STJ.
PRECLUSÃO. FUNDAMENTOS DO ACÓRDÃO RECORRIDO NÃO
IMPUGNADOS. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. A pretensão de reparação de danos morais decorrentes de publicidade enganosa em contrato de compra e venda de imóvel, possui natureza indenizatória, não se sujeita ao prazo decadencial do art. 26 do CDC e está submetida ao prazo prescricional decenal do art. 205 do Código Civil.
2. O reconhecimento, pelo Tribunal de origem, de que a publicidade enganosa frustrou legítima expectativa do consumidor e configurou dano moral indenizável não pode ser revertido em recurso especial, por exigir reexame de fatos, provas e cláusulas contratuais, vedado pelas Súmulas 5 e 7 do STJ.
3. A ausência de devolução, na apelação, da discussão sobre índice de correção monetária e taxa de juros, bem como a falta de prequestionamento específico do art. 406 do Código Civil, com a não interposição de recurso especial por violação do art. 1.022 do CPC, impedem o exame da tese relativa à incidência da taxa Selic, incidindo a Súmula 211 do STJ e, pela falta de impugnação de fundamento autônomo, as Súmulas 283 e 284 do STF, ainda que se trate de matéria de ordem pública.
4. Agravo interno a que se nega provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno, interposto por **RNI NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A e SISTEMA FÁCIL, INCORPORADORA IMOBILIÁRIA – CASCAVEL IV – SPE LTDA**, contra decisão monocrática proferida por esta Relatoria, às fls. 3480-3489, que conheceu parcialmente do recurso especial e, na extensão, negou-lhe provimento.

Em suas razões recursais, os agravantes sustentam, em síntese, a inaplicabilidade das Súmulas 5, 7, 83 e 211 do STJ e Súmulas 283 e 284 do STF.

A parte agravada apresentou impugnação às fls. 3514-3522, sustentando a inadmissibilidade do recurso, requerendo, por fim, a fixação da multa prevista no art. 1.021, § 4º, do CPC e a majoração dos honorários recursais.

É o relatório.

VOTO

O recurso não prospera, devendo a decisão ser mantida por seus próprios fundamentos.

Na origem, de ação de indenização ajuizada por ANGELA MARIA WILCZAK E OUTROS contra RODOBENS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S. A. e SISTEMA FÁCIL INCORPORADORA IMOBILIÁRIA – CASCAVEL IV – SPE LTDA, em decorrência de publicidade enganosa da campanha publicitária de empreendimento residencial.

Os autores alegaram terem sido induzidos a adquirir unidades no Condomínio Moradas Cascavel a partir da visita a “casa modelo” situada no Condomínio Terra Nova I, cuja apresentação teria gerado legítima expectativa quanto à metragem, *layout*, acabamentos, vagas de garagem, área do terreno e localização da portaria, além de não terem sido informados sobre mau cheiro proveniente de estação de tratamento de esgoto. Propostas as medidas, pleitearam a

condenação das rés por publicidade enganosa, com indenização por danos morais (R\$ 50.000,00 por unidade), obrigação de fazer para adequação dos imóveis aos moldes da casa modelo e, se inviável, conversão em perdas e danos, bem como a inversão do ônus da prova.

A sentença julgou parcialmente procedentes os pedidos para condenar as rés a indenização por perdas e danos, “atinente as diferenças constantes entre a oferta da casa modelo, contratos e o que foi efetivamente entregue”, a serem apuradas em liquidação, e ao pagamento de danos morais no valor de R\$ 8.000,00 por autor, com exceção dos coproprietários (R\$ 4.000,00 cada), fixando atualização pela média do INPC/IGP-DI e juros de mora de 1% ao mês desde a sentença, e rejeitando a tese de decadência ao tratar a pretensão como indenizatória.

O Tribunal de Justiça do Paraná negou provimento ao recurso de ANGELA MARIA WILCZAK e OUTROS e deu parcial provimento ao recurso de RODOBENS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S. A. e SISTEMA FÁCIL INCORPORADORA IMOBILIÁRIA – CASCAVEL IV – SPE LTDA, oportunidade em que afastou a indenização material fundada na diferença até atingir o padrão da casa modelo, por implicar enriquecimento sem causa, reconheceu o vício ultra *petita* para limitar os danos morais à incidência por unidade, manteve a condenação por danos morais ante a configuração de publicidade enganosa (“apresentação valorizada do imóvel ofertado não condizente com a realidade”), e rejeitou a tese de decadência por entender tratar-se de pretensão indenizatória sujeita à prescrição (art. 205 do CC).

Na decisão monocrática proferida por esta Relatoria, o recurso especial interposto pelos ora agravantes foi parcialmente conhecido e, na extensão, desprovido. Em síntese, a decisão manteve o afastamento da decadência por entender que a pretensão indenizatória por publicidade enganosa sujeita-se ao prazo prescricional, conforme jurisprudência do STJ (Súmula 83). Além disso, aplicou as Súmulas 5 e 7 para manter a condenação por danos morais e a Súmula 211 quanto à incidência da taxa Selic, devido à falta de prequestionamento e à ocorrência de preclusão consumativa na origem.

Os agravantes argumentam que a demanda não trata genericamente de reparação de danos, mas sim de vícios aparentes ou de fácil constatação (como metragem, disposição de cômodos e acabamentos), o que atrairia o prazo decadencial, e não o prescricional, circunstância que afastaria a incidência da Súmula 83 do STJ.

No entanto, a pretensão dos agravados é de natureza indenizatória, e não meramente redibitória. Além disso, a condenação limitou-se à compensação do dano moral, que não se sujeita ao prazo decadencial.

Nesse sentido, a decisão monocrática adotou as premissas corretas para a aplicação da Súmula 83/STJ, nos termos do excerto abaixo transcrito:

"[...]

2.1.3. DA DECADÊNCIA.

Argumentam as rés que no presente caso a incidência do art. 26, II, do Código de Defesa do Consumidor.

(...)

No entanto, sem razão.

A pretensão veiculada na inicial trata de direito subjetivo, de reparação de danos, os quais dependem de contraprestação do réu e, portanto, o caso se submete aos prazos prescricionais previstos em lei.

A decadência, inaplicável ao caso, diz respeito à perda do direito potestativo, que confere ao seu titular o poder de fazer produzir os seus efeitos pela mera manifestação de vontade, independentemente da ação da parte contrária.

(...)

A possibilidade de exigir-se a rescisão do contrato ou o abatimento do preço, decorrente de vício do objeto (vício redibitório), vincula-se à garantia, haja vista que contratos de compra e venda devem preservar o sinalagma e, por isso, constatado defeito que prejudique o uso normal que se espera da coisa, o adquirente pode exigir a rescisão do contrato ou redução do preço.

Nesse sentido:

(...)

Quando a parte escolher, livremente, a redibição, haverá prazo decadencial, haja vista que se trata de direito potestativo e independe da vontade da parte contrária.

(...)

O Superior Tribunal de Justiça já se pronunciou sobre o tema, restando clara a incidência de prazo prescricional às demandas que veiculam pretensão indenizatória, sendo, por isso, despicando o debate sobre os vícios serem aparentes – ou não. Veja-se:

(...)

Compulsando os autos na origem, denota-se que **as requeridas construíram três grandes empreendimentos (condomínios) em Cascavel-PR, a saber: Condomínio Residencial Terra Nova I, Condomínio Residencial Terra Nova III e Condomínio Residencial Moradas Cascavel I.**

Estando concluído o Condomínio Residencial Terra Nova I, este serviu como modelo para visita daqueles interessados na aquisição dos imóveis envolvendo principalmente o Condomínio Residencial Moradas Cascavel I, onde os autores adquiriram seus imóveis.

Tal vinculação entre a casa modelo e as que foram efetivamente entregues aos autores restou clara por meio da prova testemunhal produzida nos autos.

Neste diapasão, destaco que os autores que prestaram depoimento pessoal, o informante e a testemunha afirmaram, em síntese, que no momento da compra da unidade no Condomínio Moradas Cascavel I, foi oportunizada uma visita à casa modelo que se encontrava no Condomínio Terra Nova I.

Nesse sentido, cito trechos da audiência de instrução e julgamento (seq. 450 – origem).

(...)

Da análise da prova oral, é possível concluir que, de fato, foi oportunizado as partes uma visita à casa modelo, ocasião em que os requerentes vieram a ser informados que a casa adquirida no Condomínio Moradas seria igual à casa modelo.

No entanto, constata-se que os imóveis entregues são totalmente diversos dos que acreditavam estar adquirindo.

Os imóveis entregues apresentavam diferença na metragem, disposição (distribuição dos cômodos), acabamentos (paredes/pisos), entre outros.

Cumpra observar que a lide em questão é uma típica relação consumerista, haja vista que os requerentes e a parte ré inserem-se perfeitamente no conceito de consumidor e fornecedor, respectivamente, segundo dispõem os artigos 2º e 3º do Código de Defesa do Consumidor.

Acerca da publicidade, estabelece o artigo 37, § 1º do Código de Defesa do Consumidor:

(...)

A publicidade enganosa constitui ato ilícito, justamente porque viola as disposições contidas no diploma consumerista, configurando afronta ao princípio da boa-fé objetiva e ao dever de informação.

Na hipótese dos autos, verifica-se que o laudo pericial (seq. 311 – origem) pontuou as divergências entre o imóvel oferecido (visitado pelos autores – casa modelo) e o entregue de forma pormenorizada.

(...)

Nestes termos, nota-se que constou expressamente nos contratos e no memorial descritivo a descrição dos imóveis adquiridos, notadamente quanto ao número de cômodos, revestimento interno, material utilizado na parede, no piso, no telhado e na pintura, acabamentos, estacionamento, tamanho do imóvel, dentre outros.

Assim, considerando que os autores foram devidamente informados quanto às características dos imóveis adquiridos, não há que se falar em indenização por perdas e danos.

Ressalta-se que apesar de se tratar de relação consumerista, cabe ao consumidor demonstrar minimamente os fatos constitutivos de seu direito, nos termos do artigo 373, I, do Código de Processo Civil.

Ainda, quanto à portaria do empreendimento, o perito judicial frisou que: o projeto não apresenta em qual rua a portaria deveria ser implantada. O único documento que menciona a rua é o Alvará de construção (imagem 04), sendo denominada Angico nº 532. Sendo assim, verifica-se que a portaria seguiu parcialmente o projeto apresentado, porém não resta claro quanto a sua localização. ”

Outrossim, não há nos autos qualquer documento que comprove o alegado na inicial de que a portaria deveria estar localizada na rua Ciprestes.

Ademais, convém mencionar que ainda que os autores tenham acreditado que estavam comprando imóvel diferente do efetivamente entregue, pagaram o preço em conformidade com o bem descrito nos respectivos contratos de compra e venda.

Assim, admitir que os autores sejam indenizados em perdas e danos a fim de que suas casas correspondessem às unidades do Condomínio Terra Nova I, de padrão superior, implicaria em enriquecimento sem causa dos autores.

Desta forma, ainda que se possa cogitar da existência de danos de ordem moral pela frustração e impotência experimentadas pelos autores, da publicidade enganosa não adveio prejuízos materiais.

Portanto, deve ser afastada a indenização atinente à diferença verificada entre os imóveis dos autores e o padrão da casa modelo.

(...)

Quantos aos danos morais arbitrados, sustentam as rés que não há dano moral indenizável no caso concreto, sendo que, caso se entenda por sua manutenção, este deve ser arbitrado sobre cada uma das unidades.

Os autores, de outro vértice, argumentam que o valor fixado a título de dano moral é insatisfatório para amenizar o sofrimento pelo qual passaram em razão da publicidade enganosa das quais foram vítimas.

(...)

In casu, entendo que se revela cabível a condenação da parte ré, ora apelante, ao pagamento de indenização por dano moral, haja vista a frustração da legítima expectativa do consumidor em adquirir um bem de padrão inferior ao que acreditava estar adquirindo.

Ora, é nítido que a publicidade pré-venda, com visita em casa modelo de padrão superior, foi fator levado em conta para aquisição dos imóveis.

É de ser mantida, portanto, a condenação da parte requerida ao pagamento de indenização por danos morais.

(...)

Portanto, é devida a condenação da ré ao pagamento de danos morais.

No que se refere ao quantum, é cediço que este deve atender as circunstâncias do caso e compensar a dor, de um lado, proporcionando ao ofendido satisfação na medida do abalo sofrido e, de outro lado, gerar efeitos de natureza pedagógica, no sentido de obrigar o ofensor à reflexão, impondo-lhe conduta mais cautelosa e prudente. Todavia, é

salutar salientar, ainda, que o valor não pode mostrar-se exagerado, de forma a levar a vítima ao enriquecimento indevido ou o ofensor à ruína econômica, distanciando-se das finalidades da lei.

(...)

Cotejando as peculiaridades do caso em apreço e as condições financeiras pessoais das partes, em especial o papel pedagógico da condenação sem incorrer no enriquecimento sem causa, tenho a meu ver que o quantum fixado pelo e. magistrado singular de R\$ 8.000,00 (oito mil reais) atende adequadamente os critérios de e razoabilidade proporcionalidade.

Diante dessas considerações, entendo que o valor arbitrado não comporta majoração." (fls. 2994-3011)

Os recorrentes apontam **violação aos arts. 18 e 26, II, do Código de Defesa do Consumidor**, ante a consumação do prazo decadencial.

Do excerto transcrito, verifica-se que **o enten dimento esposado no v. acórdão recorrido, no sentido de que a pretensão de reparação de danos não se sujeita ao prazo decadencial, está em consonância com a pacífica jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça. A propósito:**

"DIREITO CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. SÚMULA N. 182 DO STJ. RECONSIDRAÇÃO. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C INDENIZAÇÃO MORAL, CONTRATO DE COMPRA E VENDA. VÍCIOS OCULTOS NO IMÓVEL. PRAZO PRESCRICIONAL DECENAL. SÚMULA N. 83 DO STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

(...)

3. Há duas questões em discussão: (i) saber se o recorrente impugnou devidamente os fundamentos da decisão de admissibilidade; e (ii) saber se a pretensão de indenização por danos materiais decorrentes de vícios ocultos em imóvel objeto de compra e venda está sujeita ao prazo decadencial do art. 26 do CDC.

III. RAZÕES DE DECIDIR

4. A impugnação apresentada no agravo em recurso especial foi considerada suficiente, afastando a incidência da Súmula n. 182 do STJ.

5. O prazo prescricional de dez anos, previsto no art. 205 do CC/2002, aplica-se à pretensão de indenização por danos materiais decorrentes de vícios ocultos em imóvel. Súmula n. 83 do STJ.

IV. DISPOSITIVO E TESE

6. Agravo interno desprovido.

Tese de julgamento: "1. A impugnação suficiente no agravo em recurso especial afasta a incidência da Súmula n. 182 do STJ. 2. A pretensão de indenização por danos materiais decorrentes de vícios ocultos em imóvel está sujeita ao prazo prescricional de dez anos, conforme art. 205 do CC/2002."

Dispositivos relevantes citados: CC/2002, art. 205; CDC, art. 26.

Jurisprudência relevante citada: STJ, AgInt no AREsp n. 2.506.495/MG, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 23/6/2025; STJ, AgInt no AREsp n. 2.304.871/DF, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 9/12/2024."

(AgInt no AREsp n. 2.868.388/RJ, relator Ministro **JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, QUARTA TURMA**, julgado em 1/9/2025, DJEN de 4/9/2025)

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO COMINATÓRIA E INDENIZATÓRIA. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. PRETENSÃO INDENIZATÓRIA. PRAZO DECADENCIAL (CDC, ART. 26). INAPLICABILIDADE. PRESCRIÇÃO DECENAL (CC/2002, ART. 205). AGRAVO NÃO PROVIDO.

1. **"A pretensão de natureza indenizatória do consumidor pelos prejuízos decorrente dos vícios do imóvel não se submete à incidência do prazo decadencial, mas sim do prazo prescricional."**

(AgInt no AREsp n. 1.711.018/PR, Relator Ministro **RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA**, julgado em 12/4/2021, DJe 12/5/2021.)

2. Rever as conclusões do acórdão recorrido em relação às reparações pelos danos causados em face das violações às regras estipuladas nas cláusulas contratuais, revelar-se-ia imprescindível a incursão no acervo fático-probatório dos autos, providência inviável no âmbito do julgamento de recurso especial, ante o óbice das Súmulas 5 e 7/STJ.

3. Agravo interno não provido."

(AgInt no AgInt no AREsp n. 1.826.909/SP, relator **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA**, julgado em 13/12/2021, DJe de 15/12/2021)

"CIVIL. CONSUMIDOR. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. VÍCIO DE CONSTRUÇÃO NO IMÓVEL. PRETENSÃO DE INDENIZAÇÃO PARA OS REPAROS NECESSÁRIOS E DE DANO MORAL. PRAZO DECADENCIAL DO ART. 26 DO CDC (90 DIAS). INAPLICABILIDADE. PRETENSÃO INDENIZATÓRIA. SUJEIÇÃO AO PRAZO PRESCRICIONAL DO ART. 205 DO CC/02. ACÓRDÃO EM CONSONÂNCIA COM O ENTENDIMENTO FIRMADO NESTA CORTE, INCIDÊNCIA DA SÚMULA Nº 568 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Aplica-se o NCPC a este recurso ante os termos do Enunciado Administrativo nº 3, aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC.

2. A pretensão cominatória de obrigar a construtora às providências necessárias ao saneamento do vício construtivo não se confunde com a mera substituição de produto ou reexecução de serviço, de modo que não se sujeita ao prazo decadencial previsto no art. 26 do Código de Defesa do Consumidor.

3. Quando a pretensão do consumidor é de natureza indenizatória (isto é, de ser ressarcido pelo prejuízo decorrente dos vícios do imóvel) a ação é tipicamente condenatória e se sujeita a prazo de prescrição.

4. A falta de prazo específico no CDC que regule a pretensão de indenização por inadimplemento contratual, deve incidir o prazo geral decenal previsto no art. 205 do CC/02. Precedentes.

5. Agravo interno não provido."

(AgInt no REsp n. 1.863.245/SP, relator Ministro **MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA**, julgado em 24/8/2020, DJe de 27/8/2020)

"DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE REPARAÇÃO DE DANOS MORAIS E COMPENSAÇÃO DE DANOS MORAIS. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. AUSÊNCIA. ACÓRDÃO RECORRIDO. FUNDAMENTAÇÃO ADEQUADA. DEFEITOS APARENTES DA OBRA. METRAGEM A MENOR. PRAZO DECADENCIAL. INAPLICABILIDADE. PRETENSÃO INDENIZATÓRIA. SUJEIÇÃO À PRESCRIÇÃO. PRAZO DECENAL. ART. 205 DO CÓDIGO CIVIL.

1. O propósito recursal é o afastamento da prejudicial de decadência em relação à pretensão de indenização por vícios de qualidade e quantidade no imóvel adquirido pelos consumidores.

2. É de 90 (noventa) dias o prazo para o consumidor reclamar por vícios aparentes ou de fácil constatação no imóvel por si adquirido, contado a partir da efetiva entrega do bem (art. 26, II e § 1º, do CDC).

3. No referido prazo decadencial, pode o consumidor exigir qualquer das alternativas previstas no art. 20 do CDC, a saber: a reexecução dos serviços, a restituição imediata da quantia paga ou o abatimento

proporcional do preço. Cuida-se de verdadeiro direito potestativo do consumidor, cuja tutela se dá mediante as denominadas ações constitutivas, positivas ou negativas.

4. Quando, porém, a pretensão do consumidor é de natureza indenizatória (isto é, de ser ressarcido pelo prejuízo decorrente dos vícios do imóvel) não há incidência de prazo decadencial. A ação, tipicamente condenatória, sujeita-se a prazo de prescrição.

5. A falta de prazo específico no CDC que regule a pretensão de indenização por inadimplemento contratual, deve incidir o prazo geral decenal previsto no art. 205 do CC/02, o qual corresponde ao prazo vintenário de que trata a Súmula 194/STJ, aprovada ainda na vigência do Código Civil de 1916 ("Prescreve em vinte anos a ação para obter, do construtor, indenização por defeitos na obra").

6. Recurso especial conhecido e provido."

(REsp n. 1.717.160/DF, relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 22/3/2018, DJe de 26/3/2018)

Assim, constata-se que o entendimento adotado no acórdão recorrido coincide com a jurisprudência assente desta Corte Superior. Dessa forma, incide, in casu, o óbice processual sedimentado no verbete da Súmula 83 do Superior Tribunal de Justiça." (Fls. 3484-3488).

Os agravantes sustentam que a revisão da condenação a título de danos morais não demanda o revolvimento do suporte fático e probatório, mas limita-se à reavaliação jurídica sintetizada na seguinte questão: *“incorre em violação aos arts. 186 do CC e 6º, VI, do CDC o v. acórdão que concede indenização por dano moral quando a situação descrita configura mero inadimplemento contratual, não ultrapassando a esfera do mero dissabor?”*

Conforme explanado na decisão monocrática, *“O Tribunal de origem, após o exame acurado dos autos, das provas, dos documentos, da natureza da avença e da interpretação das cláusulas contratuais, concluiu que a publicidade enganosa frustrou a ‘legítima expectativa do consumidor em adquirir um bem de padrão inferior ao que acreditava estar adquirindo’.”* (fl. 3488).

Dessa forma, a questão extrapola o mero inadimplemento contratual, e, ainda que não o fosse, para rever tal conclusão e acolher a tese de que houve apenas mero inadimplemento contratual, seria imprescindível o reexame de fatos, provas e cláusulas contratuais, providência vedada em sede de recurso especial pelas **Súmulas 5 e 7 do STJ**.

Os agravantes aduzem que o conteúdo do art. 406 do Código Civil, concernente à incidência da taxa Selic como critério único de juros e atualização monetária, foi prequestionado diante da oposição dos embargos de declaração, além de tratar-se de matéria de ordem pública.

Ocorre que, mesmo com a oposição de embargos de declaração, a Corte local registrou que o índice de correção não foi matéria devolvida no recurso de apelação, operando-se a **preclusão consumativa**. Assim, a falta de enfrentamento do tema na instância ordinária atrai a incidência da **Súmula 211/STJ**. Ademais, os argumentos do recurso especial não impugnaram especificamente o fundamento da preclusão, o que atrai as **Súmulas 283 e 284 do STF**.

A propósito, confira-se trecho da decisão monocrática abaixo colacionada:

No tocando à aludida violação do art. 406 do Código Civil, que fundamenta a tese de aplicação da taxa Selic, verifica-se que o conteúdo normativo dos

dispositivos invocados no apelo nobre não foi apreciado, efetivamente, pelo Tribunal a quo, ainda que a parte ora recorrente tenha oposto embargos de declaração a fim de sanar eventual irregularidade.

Ressalte-se que esta eg. Corte de Justiça consagra orientação no sentido da necessidade de prequestionamento dos temas ventilados no recurso especial, não sendo suficiente a simples invocação da matéria na petição de embargos de declaração. Caberia à recorrente, na hipótese, alegar violação ao art. 1.022 do Código de Processo Civil de 2015, providência, todavia, da qual não se desincumbiu. Dessa forma, à falta do indispensável prequestionamento, incide, na espécie, a Súmula 211 do Superior Tribunal de Justiça.

No acórdão dos embargos de declaração, à fl. 3041, a Corte de origem rejeitou os aclaratórios com a seguinte fundamentação:

"Considerando tais premissas, de fato, não se verifica qualquer omissão no acórdão embargado, uma vez que o índice de correção monetária definido na origem não foi matéria devolvida ao Tribunal por ocasião da interposição do recurso de Apelação Cível.

Em outras palavras, não consta nas razões de apelação sequer um parágrafo que trate do tema; portanto, não se pode considerar que exista qualquer omissão no referido acórdão."

Dessa forma, há de se concluir que as razões recursais são dissociadas do conteúdo do acórdão recorrido e não têm o poder de infirmá-lo, porquanto os fundamentos autônomos e suficientes à manutenção do aresto, no ponto, mantiveram-se inatacados e incólumes nas razões do recurso especial, convocando, na hipótese, a incidência das Súmulas 283 e 284 do STF.

Ainda que assim não fosse, melhor sorte não socorreria aos ora agravantes, pois, "não obstante seja reconhecida a possibilidade de a correção monetária e os juros de mora serem fixados de ofício, por se tratarem de matéria de ordem pública, não há como desconsiderar que até mesmo esses temas estão sujeitos à preclusão consumativa, quando já decididos no processo e não impugnados no momento próprio"(AREsp n. 3.000.153/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 20/10/2025, DJEN de 23/10/2025).

Por fim, não merece ser acolhido o pedido formulado em impugnação do presente agravo interno quanto à incidência de multa e majoração dos honorários.

Na linha do entendimento firmado pela Segunda Seção no julgamento do AgInt nos EREsp 1.120.356/RS , "a aplicação da multa prevista no § 4º do art. 1.021 do CPC/2015 não é automática, não se tratando de mera decorrência lógica do não provimento do agravo interno em votação unânime. A condenação do agravante ao pagamento da aludida multa, a ser analisada em cada caso concreto, em decisão fundamentada, pressupõe que o agravo interno mostre-se manifestamente inadmissível ou que sua improcedência seja de tal forma evidente que a simples interposição do recurso possa ser tida, de plano, como abusiva ou protelatória". Contudo, o presente agravo interno não apresenta tais características.

No que se refere aos honorários recursais, a orientação jurisprudencial da **Corte Especial** do STJ é de que "não haverá honorários recursais no julgamento de Agravo Interno e de Embargos de Declaração apresentados pela parte que, na decisão que não conheceu integralmente de seu recurso ou negou-lhe provimento, teve imposta contra si a majoração prevista no § 11 do art. 85 do CPC/2015" (AgInt nos EAREsp 762.075/MT, Relator para acórdão Ministro **HERMAN BENJAMIN, CORTE ESPECIAL**, julgado em 19/12/2018, DJe de 7/3/2019).

Com essas considerações, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 3.038.553 / PR
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0317669-0

Número de Origem:

00173748620168160021 00310387220258160021 00329483720258160021 173748620168160021
310387220258160021 31038722025816002100329483720258160021 329483720258160021

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

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : ALDAIR PUMES CARVALHO

AGRAVANTE : ANGELA MARIA WILCZAK

AGRAVANTE : CLEBER LUIZ DE OLIVEIRA

AGRAVANTE : EVELIN PALOMBO PRATES RESKO

AGRAVANTE : FERNANDA MOHR

AGRAVANTE : JANETE HUBNER

AGRAVANTE : JUCELIA SANTANA

AGRAVANTE : LUCIANO DE SANTANA LORENZINI

AGRAVANTE : ROBERTO CAMPOS

AGRAVANTE : ROBERTO FERNANDO BUDKE

AGRAVANTE : SAMARA DOS SANTOS FRANCA BUDKE

AGRAVANTE : SANDRA MARA DE CAMARGO OLIVEIRA

AGRAVANTE : SHEYLENE DANIELI GONCALVES DA SILVA

AGRAVANTE : SIDNEI DE ASSIS RESKO

ADVOGADOS : ROSÂNGELA MILANI - RS029704

FLÁVIO LUIZ YARSHELL - PR069022

RAUL DA FONSECA - PR065290

KATIA SAMARA TORRES ROCHA - PR069894

AGRAVANTE : SISTEMA FACIL, INCORPORADORA IMOBILIARIA - CASCAVEL IV -
SPE LTDA

AGRAVANTE : RNI NEGOCIOS IMOBILIARIOS S.A.

ADVOGADOS : GUSTAVO PACÍFICO - SP184101
FLÁVIO LUIZ YARSHELL - PR069022
JOSE WALTER FERREIRA JUNIOR - PR069054
DANIEL LUIZ YARSHELL - SP373772
VICTOR SOUSA GOMEZ DE SEGURA - SP424854
ANA LUIZA PRUDENTE DE MELLO GUIMARÃES - SP500890

AGRAVADO : ALDAIR PUMES CARVALHO
AGRAVADO : ANGELA MARIA WILCZAK
AGRAVADO : CLEBER LUIZ DE OLIVEIRA
AGRAVADO : EVELIN PALOMBO PRATES RESKO
AGRAVADO : FERNANDA MOHR
AGRAVADO : JANETE HUBNER
AGRAVADO : JUCELIA SANTANA
AGRAVADO : LUCIANO DE SANTANA LORENZINI
AGRAVADO : ROBERTO CAMPOS
AGRAVADO : ROBERTO FERNANDO BUDKE
AGRAVADO : SAMARA DOS SANTOS FRANCA BUDKE
AGRAVADO : SANDRA MARA DE CAMARGO OLIVEIRA
AGRAVADO : SHEYLENE DANIELI GONCALVES DA SILVA
AGRAVADO : SIDNEI DE ASSIS RESKO

ADVOGADOS : ROSÂNGELA MILANI - RS029704
FLÁVIO LUIZ YARSHELL - PR069022
RAUL DA FONSECA - PR065290
KATIA SAMARA TORRES ROCHA - PR069894

AGRAVADO : SISTEMA FACIL, INCORPORADORA IMOBILIARIA - CASCAVEL IV -
SPE LTDA

AGRAVADO : RNI NEGOCIOS IMOBILIARIOS S.A.

ADVOGADOS : GUSTAVO PACÍFICO - SP184101
FLÁVIO LUIZ YARSHELL - PR069022
JOSE WALTER FERREIRA JUNIOR - PR069054
DANIEL LUIZ YARSHELL - SP373772
VICTOR SOUSA GOMEZ DE SEGURA - SP424854
ANA LUIZA PRUDENTE DE MELLO GUIMARÃES - SP500890

ASSUNTO : DIREITO DO CONSUMIDOR - PRÁTICAS ABUSIVAS

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : SISTEMA FACIL, INCORPORADORA IMOBILIARIA - CASCAVEL IV -
SPE LTDA

AGRAVANTE : RNI NEGOCIOS IMOBILIARIOS S.A.

ADVOGADOS : GUSTAVO PACÍFICO - SP184101
FLÁVIO LUIZ YARSHELL - PR069022
JOSE WALTER FERREIRA JUNIOR - PR069054
DANIEL LUIZ YARSHELL - SP373772
VICTOR SOUSA GOMEZ DE SEGURA - SP424854

ANA LUIZA PRUDENTE DE MELLO GUIMARÃES - SP500890

AGRAVADO : ALDAIR PUMES CARVALHO
AGRAVADO : ANGELA MARIA WILCZAK
AGRAVADO : CLEBER LUIZ DE OLIVEIRA
AGRAVADO : EVELIN PALOMBO PRATES RESKO
AGRAVADO : FERNANDA MOHR
AGRAVADO : JANETE HUBNER
AGRAVADO : JUCELIA SANTANA
AGRAVADO : LUCIANO DE SANTANA LORENZINI
AGRAVADO : ROBERTO CAMPOS
AGRAVADO : ROBERTO FERNANDO BUDKE
AGRAVADO : SAMARA DOS SANTOS FRANCA BUDKE
AGRAVADO : SANDRA MARA DE CAMARGO OLIVEIRA
AGRAVADO : SHEYLENE DANIELI GONCALVES DA SILVA
AGRAVADO : SIDNEI DE ASSIS RESKO
ADVOGADOS : ROSÂNGELA MILANI - RS029704
FLÁVIO LUIZ YARSHELL - PR069022
RAUL DA FONSECA - PR065290
KATIA SAMARA TORRES ROCHA - PR069894

TERMO

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

Brasília, 01 de junho de 2026