SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3035485 - MG (2025/0333819-6)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE	:	LATERZA CONSTRUCOES LTDA
ADVOGADO	:	BERNARDO FRANCO VIANNA - MG099013
AGRAVADO	:	REGINALDO RODRIGUES
ADVOGADOS	:	LAURA SILVA RIBEIRO - MG175823
		MARIA JOSE DE CASTRO OLIVEIRA - MG173322
		RODRIGO DANIEL RESENDE - MG099537

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. PRESCRIÇÃO. ART. 205 DO CÓDIGO CIVIL. APLICABILIDADE. ART. 618 DO CÓDIGO CIVIL. GARANTIA LEGAL.
1. Não há violação ao art. 1.022 do CPC quando o acórdão recorrido enfrenta, de forma fundamentada, as questões controvertidas, revelando-se inadmissível a utilização dos embargos de declaração para rediscutir matéria já decidida.
2. A pretensão condenatória decorrente de inadimplemento contratual por vício construtivo submete-se ao prazo prescricional decenal do art. 205 do Código Civil, não ao prazo decadencial do art. 26 do Código de Defesa do Consumidor. Precedentes.
3. O prazo de 5 (cinco) anos previsto no art. 618 do Código Civil constitui garantia legal pela solidez e segurança da obra, não se confundindo com prazo prescricional ou decadencial, sendo a pretensão indenizatória regida pelo art. 205 do Código Civil, contado da ciência do vício (actio nata). Precedentes.
4. Agravo conhecido para conhecer do recurso especial e negar-lhe provimento.

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 25/08/2026 a 31/08/2026, por unanimidade, conhecer do recurso mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Nancy Andrighi e Humberto Martins votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Não participou do julgamento o Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Brasília, 31 de agosto de 2026.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator

Documento eletrônico VDA59648772 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 01/09/2026 18:55:10
Publicação no DJEN/CNJ de 04/09/2026. Código de Controle do Documento: c8959156-8af6-4390-b878-d43122ec97c0

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3035485 - MG (2025/0333819-6)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE	:	LATERZA CONSTRUCOES LTDA
ADVOGADO	:	BERNARDO FRANCO VIANNA - MG099013
AGRAVADO	:	REGINALDO RODRIGUES
ADVOGADOS	:	LAURA SILVA RIBEIRO - MG175823
		MARIA JOSE DE CASTRO OLIVEIRA - MG173322
		RODRIGO DANIEL RESENDE - MG099537

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. PRESCRIÇÃO. ART. 205 DO CÓDIGO CIVIL. APLICABILIDADE. ART. 618 DO CÓDIGO CIVIL. GARANTIA LEGAL.
1. Não há violação ao art. 1.022 do CPC quando o acórdão recorrido enfrenta, de forma fundamentada, as questões controvertidas, revelando-se inadmissível a utilização dos embargos de declaração para rediscutir matéria já decidida.
2. A pretensão condenatória decorrente de inadimplemento contratual por vício construtivo submete-se ao prazo prescricional decenal do art. 205 do Código Civil, não ao prazo decadencial do art. 26 do Código de Defesa do Consumidor. Precedentes.
3. O prazo de 5 (cinco) anos previsto no art. 618 do Código Civil constitui garantia legal pela solidez e segurança da obra, não se confundindo com prazo prescricional ou decadencial, sendo a pretensão indenizatória regida pelo art. 205 do Código Civil, contado da ciência do vício (actio nata). Precedentes.
4. Agravo conhecido para conhecer do recurso especial e negar-lhe provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interposto por LATERZA CONSTRUÇÕES LTDA. contra decisão que inadmitiu recurso especial.

O apelo extremo, fundamentado no art. 105, inciso III, alínea "a", da Constituição Federal, insurge-se contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais assim ementado:

> *"APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANO MORAL E MATERIAL. PREJUDICIAL DE MÉRITO. PRESCRIÇÃO. VÍCIO DE CONSTRUÇÃO. RESPONSABILIDADE DO CONSTRUTOR. PRAZO DE CINCO ANOS DE GARANTIA. INTELIGÊNCIA DO ART.618 CÓDIGO CIVIL. PRAZO PRESCRITIVO DE 10 ANOS (ART. 205, DO CCB). PRELIMINAR. NÃO CONHECIMENTO DO RECURSO. OFENSA AO PRINCÍPIO DA DIALETICIDADE. REJEIÇÃO. DANO MORAL. QUANTUM INDENIZATÓRIO. MAJORAÇÃO. POSSIBILIDADE. INDENIZAÇÃO POR DANO MATERIAL. NÃO*

Documento eletrônico VDA58831000 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 04/08/2026 18:25:31
Código de Controle do Documento: 047fd4a1-9dac-4079-82ef-0ca582415e31

CABIMENTO. AUSÊNCIA DE PROVA. SENTENÇA PARCIALMENTE REFORMADA.
I- O direito de reclamar os vícios de construção de imóvel não decai no prazo do artigo 26 do Código de Defesa do Consumidor, porquanto coexiste lapso temporal de cinco anos de garantia relativa à responsabilidade do construtor pela solidez e segurança da obra efetuada, conforme dispõe o art. 618 do Código Cível.
II - O prazo de cinco anos previsto no art. 618 do Código Civil é de garantia e não de prescrição ou decadência.
III- Apresentados vícios de construção, no prazo de cinco anos, o construtor poderá ser acionado em até dez anos, para sanar as falhas
IV - Uma vez verificado que os fundamentos da peça recursal estão em consonância com aquilo que foi arguido e discutido nos autos, como também decidido na sentença recorrida, o conhecimento do recurso é medida impositiva.
V - Na fixação de indenização por dano moral, o julgador deve levar em conta o caráter reparatório e pedagógico da condenação, cuidando de não permitir o lucro fácil do ofendido, mas também sem reduzir a verba a um valor ínfimo ou irrisório, sempre atento aos princípios da razoabilidade, da proporcionalidade e das diretrizes do art. 944 do Código Civil.
VI - Verificado que o quantum indenizatório arbitrado em primeiro grau não condiz com o valor que, em regra, vem sendo fixado em casos análogos e que se harmoniza com os princípios da razoabilidade e da proporcionalidade, a sua majoração é medida impositiva.
VII- A indenização por dano material depende de prova cabal, sendo vedada a reparação por prejuízo hipotético.
VIII – Recurso conhecido e provido em parte." (e-STJ fls. 381/398)

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (e-STJ fls. 431/437).

No recurso especial (e-STJ fls. 473/482), a parte recorrente alega violação aos seguintes dispositivos legais com as respectivas teses:

(i) art. 1.022, II, do Código de Processo Civil, ao argumento de que o acórdão recorrido permaneceu omisso quanto à apreciação de questões relevantes suscitadas nos embargos de declaração, especialmente no tocante à aplicação do prazo decadencial previsto no art. 26, II, do Código de Defesa do Consumidor;

(ii) art. 26, II, do Código de Defesa do Consumidor, sustentando a aplicação do prazo decadencial de 90 (noventa) dias para reclamação de vícios aparentes ou de fácil constatação em imóvel adquirido, afastando-se a incidência do art. 618 do Código Civil ao caso; e

(iii) art. 618, parágrafo único, do Código Civil, defendendo, subsidiariamente, que, no caso dos autos, foi ultrapassado o prazo decadencial de 180 (cento e oitenta) dias contado do aparecimento do vício, devendo, portanto, ser reconhecida a decadência do direito do recorrido.

Sem as contrarrazões, o recurso especial foi inadmitido, dando ensejo à interposição do presente agravo.

É o relatório.

VOTO

Ultrapassados os requisitos de admissibilidade do agravo, passa-se ao exame do recurso especial.

A insurgência não merece prosperar.

Documento eletrônico VDA58831000 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 04/08/2026 18:25:31
Código de Controle do Documento: 047fd4a1-9dac-4079-82ef-0ca582415e31

No tocante à negativa de prestação jurisdicional, verifica-se que o Tribunal de origem motivou adequadamente sua decisão, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entendeu cabível à hipótese.

No caso, o Tribunal de Justiça manifestou-se expressamente quanto à inexistência da decadência do direito da parte recorrida, conforme se verifica do seguinte trecho do acórdão:

> *"(...)*
> *Em segundo lugar, saliento que, como sabido, o direito de reclamar vícios decorrentes da construção do imóvel não decai no prazo previsto no artigo 26 do CDC, haja vista coexistir lapso temporal de 05 (cinco) anos de garantia relativa à responsabilidade do construtor pela solidez e segurança da obra efetuada, previsto no artigo 618, do Código Civil.*
> *(...)*
> *Tal prazo refere-se à garantia da obra, ou seja, o prazo em que o empreiteiro/construtor fica obrigado a reparar os vícios/danos oriundos da construção, cujo termo inicial se dá com a entrega da obra.*
> *Uma vez constatado o vício, capaz de comprometer a solidez e segurança da edificação e, em sendo ele manifestado dentro deste prazo de 05 anos, o proprietário da obra terá o prazo de 10 anos, previsto no art. 205, do Código Civil, para ajuizar a ação para reparação de danos, in verbis: 'Art. 205. A prescrição ocorre em dez anos, quando a lei não lhe haja fixado prazo menor.'*
> *(...)*
> *No caso, o contrato de compra e venda do imóvel em comento foi celebrado em novembro de 2011, o vício constatado em novembro de 2015 e a e a distribuição da ação deu-se em 20 de outubro de 2017.*
> *Portanto, não decaiu o autor do direito de pleitear a reparação dos vícios decorrentes da construção, não havendo, pois, de se falar em prescrição em relação ao ressarcimento dos supostos danos materiais pleiteados, o que será analisado no mérito."* (e-STJ fls. 389/393)

> *"(...)*
> *Como se pode observar, constou, no voto condutor do acórdão, de maneira expressa e deveras clara, não só o artigo citado, bem como a informação de que tal prazo se refere à garantia da obra e ainda que, se constatado o vício, capaz de comprometer a solidez e segurança da edificação e, em sendo ele manifestado dentro deste prazo de 05 anos, o proprietário da obra terá o prazo de 10 anos, previsto no art. 205, do Código Civil, para ajuizar a ação para reparação de danos.*
> *Não é demais mencionar que o prazo de 180 dias previsto no parágrafo único do artigo 618 do Código Civil é decadencial e aplica-se somente ao direito de redibir o negócio ou revisá-lo para abatimento do preço.*
> *Quanto à alegação da parte de que o art. 618 se aplica aos contratos de empreitada e não em casos de compra e venda, como nos autos, nenhuma razão à embargante em sustentar tal tese.*
> *Basta uma leitura cuidadosa do artigo para perceber que ele se refere a 'contratos de empreitada de edifícios ou outras construções consideráveis'. "* (e-STJ fl. 436)

Não há falar, portanto, em existência de omissão apenas pelo fato de o julgado recorrido ter decidido em sentido contrário à pretensão da parte.

A esse respeito, os seguintes precedentes:

> *"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PLANO DE SAÚDE. NEGATIVA DE CUSTEIO DE MEDICAMENTO (THIOTEPA). 1. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL NÃO CONFIGURADA. 2. FUNDAMENTO SUFICIENTE NÃO ATACADO. SÚMULA 283/STF. 3. ACÓRDÃO EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE SUPERIOR. SÚMULA 83/STJ. 4. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO.*

Documento eletrônico VDA58831000 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 04/08/2026 18:25:31
Código de Controle do Documento: 047fd4a1-9dac-4079-82ef-0ca582415e31

INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 282/STF E 211/STJ. 5. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.
1. ***Não ficou configurada a violação ao art. 1.022 do CPC/2015, uma vez que o Tribunal de origem se manifestou, de forma fundamentada, sobre todas as questões necessárias para o deslinde da controvérsia. O mero inconformismo da parte com o julgamento contrário à sua pretensão não caracteriza falta de prestação jurisdicional.***
2. O acórdão recorrido encontra-se em perfeita harmonia com a jurisprudência desta Corte no sentido de que, 'embora se trate de fármaco importado ainda não registrado pela ANVISA, teve a sua importação excepcionalmente autorizada pela referida Agência Nacional, sendo, pois, de cobertura obrigatória pela operadora de plano de saúde' (REsp 1.923.107/SP, relatora ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 10/8/2021, DJe 16/8/2021).
3. Atentando-se aos argumentos trazidos pela recorrente e aos fundamentos adotados pela Corte estadual de que a ANVISA admite a importação do fármaco, verifica-se que estes não foram objeto de impugnação nas razões do recurso especial, e a subsistência de argumento que, por si só, mantém o acórdão recorrido torna inviável o conhecimento do apelo especial, atraindo a aplicação do enunciado n. 283 da Súmula do Supremo Tribunal Federal.
4. A ausência de debate acerca do conteúdo normativo dos arts. 66 da Lei n. 6.360/1976 e 10, V, da Lei n. 6.437/1976, apesar da oposição de embargos de declaração, atrai os óbices das Súmulas 282/STF e 211/STJ.
5. Agravo interno a que se nega provimento."
(AgInt no AREsp 2.164.998/RJ, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 13/2/2023, DJe de 16/2/2023 - grifou-se)

"AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE REGRESSO - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA RECURSAL DOS DEMANDADOS.
1. ***Não há se falar em negativa de prestação jurisdicional, na medida em que o órgão julgador dirimiu todas as questões que lhe foram postas à apreciação, de forma clara e sem omissões, embora não tenha acolhido a pretensão da parte.***
2. Rever a conclusão do Tribunal de origem com relação à responsabilidade pelo ressarcimento dos valores pagos em reclamação trabalhista demandaria o reexame do conjunto fático-probatório dos autos e a interpretação de cláusulas contratuais, providencias que encontram óbice no disposto nas Súmulas 5 e 7 do STJ. Precedentes.
3. Agravo interno desprovido."
(AgInt nos EDcl no AREsp 2.135.800/SP, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 13/2/2023, DJe de 16/2/2023 - grifou-se)

No mérito, a jurisprudência desta Corte é firme no sentido de que as pretensões condenatórias decorrentes de inadimplemento contratual por vícios construtivos sujeitam-se ao prazo prescricional do art. 205 do Código Civil, e não ao prazo decadencial do art. 26 do Código de Defesa do Consumidor.

Neste sentido:

"DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. VÍCIO CONSTRUTIVO EM IMÓVEL. PRAZO APLICÁVEL À PRETENSÃO CONDENATÓRIA. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.
I. CASO EM EXAME
1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo que inadmitiu recurso especial por ausência de demonstração de violação legal, incidência da Súmula n. 7 do STJ e falta de cotejo analítico.
2. No agravo de instrumento, o Tribunal de origem afastou a decadência do art. 26 do CDC, aplicou o prazo prescricional do art. 205 do CC para pretensão condenatória por vícios construtivos, manteve a inversão do ônus da prova com base no art. 6º, VIII, do CDC e determinou o custeio da perícia conforme o art. 95 do CPC.

Documento eletrônico VDA58831000 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 04/08/2026 18:25:31
Código de Controle do Documento: 047fd4a1-9dac-4079-82ef-0ca582415e31

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO
3. Há três questões em discussão: (i) saber se incide o prazo decadencial de 90 dias do art. 26, II, do CDC nas pretensões de reexecução de serviços para reparo de vícios construtivos; (ii) verificar se é inaplicável o prazo decenal do art. 205 do CC às pretensões constitutivas de reexecução de serviços, com reconhecimento da decadência; (iii) saber se há divergência jurisprudencial quanto à aplicação dos arts. 26, II, do CDC e 205 do CC, notadamente em relação ao REsp n. 1.721.694/SP.
III. RAZÕES DE DECIDIR
4. A pretensão veiculada é condenatória por inadimplemento contratual, sujeita ao prazo prescricional do art. 205 do CC, não ao prazo decadencial do art. 26 do CDC.
5. A requalificação da causa de pedir e dos pedidos para enquadrá-los sob o regime decadencial demanda revolvimento fático-probatório, o que atrai a incidência da Súmula n. 7 do STJ.
6. O acórdão recorrido está em harmonia com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça quanto ao prazo decenal para pretensões indenizatórias, o que enseja a aplicação da Súmula n. 83 do STJ.
7. A divergência jurisprudencial não foi demonstrada por ausência de cotejo analítico, inviabilizando o conhecimento pela alínea c do inciso III do art. 105 da Constituição Federal.
IV. DISPOSITIVO E TESE
8. Agravo em recurso especial desprovido."
(AREsp 2.567.418/SP, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 9/2/2026, DJEN de 13/2/2026)

"DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO COMINATÓRIA E INDENIZATÓRIA. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. PRETENSÃO INDENIZATÓRIA. PRESCRIÇÃO DECENAL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULA N. 7/STJ. DECISÃO EXTRA PETITA. INEXISTÊNCIA. AGRAVO DESPROVIDO.
I. Caso em exame
1. Agravo interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial na origem.
II. Razões de decidir 2. Inexiste afronta aos arts. 489 e 1.022 do CPC quando a Corte local pronunciou-se, de forma clara e suficiente, acerca das questões suscitadas, manifestando-se sobre todos os argumentos que, em tese, poderiam infirmar a conclusão adotada pelo Juízo.
3. O recurso especial não comporta exame de questões que impliquem revolvimento de elementos fático-probatórios dos autos (Súmula n. 7/STJ).
4. '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), o que foi observado pela Corte local.
5. Conforme o entendimento consolidado neste Tribunal, não configura julgamento ultra petita ou extra petita, com violação ao princípio da congruência ou da adstrição, o provimento jurisdicional proferido nos limites do pedido, o qual deve ser interpretado lógica e sistematicamente a partir de toda a petição inicial.
III. Dispositivo
6. Agravo em recurso especial desprovido."
(AREsp 2.320.378/MT, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 16/12/2025, DJEN de 19/12/2025)

"PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER CUMULADA COM PEDIDO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC. AUSÊNCIA. VÍCIOS. PRETENSÃO INDENIZATÓRIA. PRAZO PRESCRICIONAL. DEZ ANOS. SUBDIMENSIONAMENTO DO SISTEMA ELÉTRICO. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INVIABILIDADE. SÚMULA Nº 7 DO STJ. RECURSO ADESIVO. SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA. NECESSIDADE. RECURSO PRINCIPAL. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E, NESSA EXTENSÃO, NÃO PROVIDO. RECURSO ADESIVO. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

Documento eletrônico VDA58831000 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 04/08/2026 18:25:31
Código de Controle do Documento: 047fd4a1-9dac-4079-82ef-0ca582415e31

(...)
2. A pretensão indenizatória de reparação por vícios construtivos não está sujeita a prazo decadencial, mas a prazo prescricional de dez anos.
3. O acórdão vergastado assentou que houve subdimensionamento do sistema elétrico pelos recorrentes, não se observando normas aplicáveis, conforme reconhecido em prova pericial. Alterar as conclusões do acórdão impugnado exigiria incursão fático-probatória, em afronta à Súmula nº 7 do STJ.
(...)
5. Agravo interposto por ERBE e outra conhecido para conhecer em parte do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento. Agravo interposto por CONDOMÍNIO conhecido para não conhecer do recurso especial adesivo."
(AREsp 2.890.237/MS, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 17/11/2025, DJEN de 25/11/2025)

Com efeito, quando se está diante de pretensão de natureza indenizatória ou condenatória, fundada em inadimplemento contratual por vício construtivo, não se trata de exercício de direito potestativo sujeito à decadência, mas de pretensão reparatória, submetida a prazo prescricional.

Nesse sentido, é pacífico o entendimento do Superior Tribunal de Justiça de que a pretensão indenizatória decorrente de vício construtivo submete-se ao prazo prescricional geral de 10 (dez) anos do art. 205 do Código Civil, e não ao prazo decadencial do art. 26 do CDC.

Também não prospera a tese de violação ao art. 618, parágrafo único, do Código Civil.

O prazo de 5 (cinco) anos previsto no *caput* do art. 618 do Código Civil é prazo de garantia legal pela solidez e segurança da obra.

Trata-se de período durante o qual o construtor responde objetivamente pelos vícios que comprometam a solidez e a segurança da obra. Uma vez manifestado o vício dentro desse prazo de garantia, nasce para o titular do direito a pretensão de natureza condenatória ou indenizatória, a qual se submete ao prazo prescricional aplicável, que, na ausência de regra específica, é o prazo geral de 10 (dez) anos do art. 205 do Código Civil.

A propósito:

"PROCESSUAL CIVIL E ADMINISTRATIVO. RECURSO ESPECIAL. PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO EM ÁREAS COMUNS DE CONDOMÍNIO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. ARTS. 489, § 1º, IV, E 1.022 DO CPC. INOCORRÊNCIA. ART. 618 DO CC/2002. PRAZO DE GARANTIA (5 ANOS). ART. 205 DO CC/2002. PRAZO PRESCRICIONAL DECENAL. ACTIO NATA. DATA DO HABITE-SE . IRRELEVÂNCIA PARA O TERMO INICIAL. PRECEDENTES. SÚMULA 568/STJ. RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO. HONORÁRIOS MAJORADOS.
1.Trata-se de recurso especial interposto pela Caixa Econômica Federal (CEF) contra acórdão do Tribunal federal que, em ação indenizatória por vícios construtivos em empreendimento do Programa Minha Casa Minha Vida, afastou a prescrição, anulou a sentença e determinou o retorno dos autos à origem para regular processamento . Os embargos de declaração da CEF foram rejeitados.
2.O objetivo recursal é decidir se (i) o prazo prescricional decenal do art. 205 do Código Civil condiciona-se à manifestação do vício dentro do prazo de garantia de 5 anos do art. 618 do mesmo diploma; e (ii) o acórdão recorrido incorre em negativa de prestação jurisdicional por não enfrentar, de modo suficiente, a data do habite-se como marco para a contagem do prazo.

Documento eletrônico VDA58831000 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 04/08/2026 18:25:31
Código de Controle do Documento: 047fd4a1-9dac-4079-82ef-0ca582415e31

3.O prazo do art. 618 do Código Civil é de garantia legal e não se confunde com prazo prescricional ou decadencial; a pretensão indenizatória decorrente de vício construtivo sujeita-se ao prazo geral de 10 anos do art. 205 do Código Civil, contado da ciência do vício (actio nata), não da entrega da obra ou da expedição do habite-se.
4.Recurso especial não provido."
(REsp 2.175.686/RJ, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 3/11/2025, DJEN de 6/11/2025)

"AGRAVO NO RECURSO ESPECIAL. SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO. VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO. PRAZO PRESCRICIONAL DECENAL.
1. A pretensão de indenização decorrente da entrega de imóvel com vícios de construção não se sujeita a prazo decadencial, mas, ao prazo prescricional de 10 anos previsto no art. 205 do Código Civil.
O prazo de 5 anos previsto no caput do art. 618 do CC é apenas de garantia, não interferindo no prazo de prescrição.
2. Agravo em recurso especial conhecido para conhecer do recurso especial e dar-lhe provimento."
(AREsp 2.513.604/CE, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 12/8/2025, DJEN de 18/8/2025)

"CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. OCORRÊNCIA DE CERCEAMENTO DE DEFESA. QUESTÃO SOLUCIONADA COM BASE NOS FATOS DA CAUSA. SÚMULA N. 7 DO STJ. LEGITIMIDADE PASSIVA. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA. INTEGRANTES DA CADEIA DE CONSUMO. SÚMULA N. 568 DO STJ. PRAZO DECADENCIAL DO ART. 26 DO CDC (90 DIAS). INAPLICABILIDADE. RESPONSABILIDADE CIVIL POR DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL. SUJEIÇÃO AO PRAZO PRESCRICIONAL DECENAL. SÚMULA N. 83 DO STJ. RESPONSABILIZAÇÃO DA CONSTRUTORA PELOS DANOS APRESENTADOS NO IMÓVEL. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA N. 7 DO STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESSA EXTENSÃO, NÃO PROVIDO.
1. Trata-se de ação de obrigação de fazer cumulada com indenização por danos materiais, em decorrência de vícios construtivos apresentados no imóvel.
2. A partir da análise das premissas fáticas da causa, o Tribunal estadual afastou a alegação de cerceamento de defesa, pelo indeferimento da realização de nova prova pericial. Para ultrapassar essa conclusão, seria necessário o reexame dos elementos probatórios dos autos, o que é vedado em âmbito de recurso especial, ante o óbice da Súmula n. 7 do STJ.
3. A jurisprudência desta Corte reconhece a responsabilidade solidária entre os fornecedores que figuram na cadeia de consumo na compra e venda de imóvel. Incidência da Súmula n. 568 do STJ.
4. A pretensão de indenização decorrente da entrega de imóvel com vícios de construção não se sujeita a prazo decadencial, mas, ao prazo prescricional de 10 (dez) anos previsto no art. 205 do Código Civil. Destaque-se que o prazo de 5 anos previsto no caput do art. 618 do CC é apenas de garantia. Aplicação da Súmula n. 83 do STJ. 5.
No caso, a revisão da convicção firmada nas instâncias ordinárias, com o consequente acolhimento da tese recursal, de ausência de implementação pelo condomínio do plano de uso, manutenção e operação do empreendimento, assim como de inexistência de prova dos danos sofridos, esbarra no reexame das provas dos autos, nos termos do que dispõe a Súmula n. 7 do STJ.
6. Agravo conhecido. Recurso especial parcialmente conhecido e não provido."
(AREsp 2.823.945/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 17/3/2025, DJEN de 21/3/2025)

Assim, o prazo do art. 618 do Código Civil é de garantia legal, e não prazo prescricional ou decadencial. A pretensão indenizatória decorrente de vício construtivo sujeita-se ao prazo prescricional decenal do art. 205 do Código Civil, contado da ciência do vício (teoria da *actio nata*).

Documento eletrônico VDA58831000 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 04/08/2026 18:25:31
Código de Controle do Documento: 047fd4a1-9dac-4079-82ef-0ca582415e31

Esse entendimento, aliás, foi corretamente aplicado pelo Tribunal de origem, que reconheceu que os vícios se manifestaram dentro do prazo de garantia e que a ação foi proposta dentro do prazo prescricional decenal, afastando, com acerto, a alegação de decadência.

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

Na origem, os honorários sucumbenciais foram fixados em 11% (onze por cento) sobre o valor da condenação, os quais devem ser majorados para o patamar de 13% (treze por cento) em favor do advogado da parte recorrida, nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, observado o benefício da gratuidade da justiça, se for o caso.

É o voto.

Documento eletrônico VDA58831000 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 04/08/2026 18:25:31
Código de Controle do Documento: 047fd4a1-9dac-4079-82ef-0ca582415e31

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AREsp 3.035.485 / MG

Número Registro: 2025/0333819-6 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
00012986620178130172 10000231774100006 12986620178130172

Sessão Virtual de 25/08/2026 a 31/08/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. LINDÔRA MARIA ARAÚJO

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: LATERZA CONSTRUCOES LTDA
ADVOGADO	: BERNARDO FRANCO VIANNA - MG099013
AGRAVADO	: REGINALDO RODRIGUES
ADVOGADOS	: RODRIGO DANIEL RESENDE - MG099537
	MARIA JOSE DE CASTRO OLIVEIRA - MG173322
	LAURA SILVA RIBEIRO - MG175823
ASSUNTO	: DIREITO CIVIL - RESPONSABILIDADE CIVIL - INDENIZAÇÃO POR DANO MATERIAL

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 25/08/2026 a 31/08/2026, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Nancy Andrighi e Humberto Martins votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira. Não participou do julgamento o Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Documento eletrônico VDA59609717 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 01/09/2026 00:45:18
Código de Controle do Documento: 3e8f59bc-731a-4b2f-a4f4-83ebce63eea9

Brasília, 31 de agosto de 2026

Documento eletrônico VDA59609717 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 01/09/2026 00:45:18
Código de Controle do Documento: 3e8f59bc-731a-4b2f-a4f4-83ebce63eea9