



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2240748 - PA (2025/0408388-2)

RELATOR : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
AGRAVANTE : **ALETEIA PATRICIA SANTOS COSTA**
ADVOGADOS : **DANIEL MELLO DOS SANTOS - MT0113860**
 DANIEL MELLO DOS SANTOS - PA038604A
AGRAVADO : **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**
ADVOGADOS : **ALFREDO MOACYR CABRAL - AM000341**
 RENATO CHAGAS CORREA DA SILVA - MS005871
 SERAFIM PEREIRA D'ALVIM MEIRELLES NETO - AM001694
 AILTON JUNIOR DE OLIVEIRA SILVA - DF033810
 CAROLINE CUNHA E SILVA MEIRELLES - AM004940
 LIDIA ANDRADE DO NASCIMENTO - AM013740

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO. AÇÃO INDENIZATÓRIA POR VÍCIOS CONSTRUTIVOS EM IMÓVEL DO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. PRESCRIÇÃO DECENAL. TERMO INICIAL. ÓBICE DA SÚMULA 7/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo interno contra decisão monocrática que não conheceu de recurso especial interposto em ação indenizatória por vícios construtivos em imóvel adquirido no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, na qual se discute o termo inicial da prescrição decenal.
2. Fato relevante. O Tribunal Regional manteve a sentença de improcedência por reconhecer o transcurso do prazo decenal entre a entrega do imóvel (2012) e o ajuizamento da ação (2024), assentando, com base nas provas, que os vícios alegados eram aparentes, constatáveis desde a entrega.
3. Decisões anteriores. O acórdão recorrido aplicou o prazo do art. 205 do Código Civil; decisão agravada não conheceu do recurso especial por demanda de reexame do conjunto fático-probatório para alterar o marco inicial, incidindo a Súmula 7/STJ.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

4. A questão em discussão consiste em saber se: (i) o termo inicial da prescrição decenal, em hipóteses de vícios construtivos, pode ser fixado na ciência do vício como vício oculto, ou na entrega do imóvel quando os vícios são aparentes; e (ii) a revisão do marco inicial, tal como estabelecido pelo Tribunal de origem com fundamento nas provas,

demanda reexame fático-probatório vedado pelo entendimento da Súmula 7/STJ, inclusive para o conhecimento por divergência.

III. RAZÕES DE DECIDIR

5. O acórdão de origem fixou, à luz do acervo probatório, que os danos eram aparentes e conhecidos desde a entrega do imóvel, o que define o termo inicial da prescrição decenal no recebimento das chaves.

6. A modificação do marco inicial da prescrição, tal como estabelecido com base em fatos e provas, exige o revolvimento do conjunto fático-probatório, o que é vedado em recurso especial pela Súmula 7/STJ.

IV. DISPOSITIVO

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 Andrigli 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 RECURSO ESPECIAL Nº 2240748 - PA(2025/0408388-2)

RELATOR : MINISTRO HUMBERTO MARTINS
AGRAVANTE : ALETEIA PATRICIA SANTOS COSTA
ADVOGADOS : DANIEL MELLO DOS SANTOS - MT011386
DANIEL MELLO DOS SANTOS - PA038604A
AGRAVADO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADOS : ALFREDO MOACYR CABRAL - AM000341
RENATO CHAGAS CORREA DA SILVA - MS005871
SERAFIM PEREIRA D'ALVIM MEIRELLES NETO - AM001694
AILTON JUNIOR DE OLIVEIRA SILVA - DF033810
CAROLINE CUNHA E SILVA MEIRELLES - AM004940
LIDIA ANDRADE DO NASCIMENTO - AM013740

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO. AÇÃO INDENIZATÓRIA POR VÍCIOS CONSTRUTIVOS EM IMÓVEL DO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. PRESCRIÇÃO DECENAL. TERMO INICIAL. ÓBICE DA SÚMULA 7/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo interno contra decisão monocrática que não conheceu de recurso especial interposto em ação indenizatória por vícios construtivos em imóvel adquirido no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, na qual se discute o termo inicial da prescrição decenal.

2. Fato relevante. O Tribunal Regional manteve a sentença de improcedência por reconhecer o transcurso do prazo decenal entre a entrega do imóvel (2012) e o ajuizamento da ação (2024), assentando, com base nas provas, que os vícios alegados eram aparentes, constatáveis desde a entrega.

3. Decisões anteriores. O acórdão recorrido aplicou o prazo do art. 205 do Código Civil; decisão agravada não conheceu do recurso especial por demanda de reexame do conjunto fático-probatório para alterar o marco inicial, incidindo a Súmula 7/STJ.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

4. A questão em discussão consiste em saber se: (i) o termo inicial da prescrição decenal, em hipóteses de vícios construtivos, pode ser fixado na ciência do vício como vício oculto, ou na entrega do imóvel quando os vícios são aparentes; e (ii) a revisão do marco inicial, tal como estabelecido pelo Tribunal de origem com fundamento nas provas, demanda reexame fático-probatório vedado pelo entendimento da Súmula 7/STJ, inclusive para o conhecimento por divergência.

III. RAZÕES DE DECIDIR

5. O acórdão de origem fixou, à luz do acervo probatório, que os danos eram aparentes e conhecidos desde a entrega do imóvel, o que define o termo inicial da prescrição decenal no recebimento das chaves.

6. A modificação do marco inicial da prescrição, tal como estabelecido com base em fatos e provas, exige o revolvimento do conjunto fático-probatório, o que é vedado em recurso especial pela Súmula 7/STJ.

IV. DISPOSITIVO

Agravo interno improvido.

RELATÓRIO

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

Cuida-se de agravo interno interposto por ALETEIA PATRÍCIA SANTOS COSTA contra decisão monocrática de minha relatoria que apreciou recurso especial interposto com o objetivo de reformar acórdão proferido pelo TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 1ª REGIÃO assim ementado (fls. 379-380):

PROCESSUAL CIVIL. PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA. VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO. PRAZO DECADENCIAL. ART. 26, II, DO CDC. INAPLICABILIDADE. PRAZO PRESCRICIONAL GERAL DO CC. APELAÇÃO DESPROVIDA.

1. O entendimento do STJ é de que não há previsão específica no CDC para a veiculação de pedido de

indenização por danos materiais/morais por falhas aparentes de construção de imóvel novo, de forma que se aplica, em tais casos, o prazo prescricional geral de 10 (dez) anos fixado no art. 205 do CC.

2. No caso dos autos, verifica-se que, entre a entrega do imóvel (2012) e o ajuizamento da ação (2024), houve o transcurso do lapso prescricional, sendo forçoso manter a sentença recorrida.

3. Apelação desprovida.

4. Honorários advocatícios majorados em 1% (um por cento), nos termos art. 85, § 11, do CPC, cuja exigibilidade ficará suspensa em razão do deferimento da assistência judiciária gratuita., conforme estabelecido no §3º do art. 98 do CPC.

A decisão agravada não conheceu do recurso especial do agravante (fls. 460-464).

Aduz o agravante que a questão discutida é exclusivamente de direito, consistente na definição do termo inicial do prazo prescricional decenal em casos de vícios construtivos. Argumenta que não há necessidade de reanálise de provas, mas apenas de requalificação jurídica dos fatos já reconhecidos pelo Tribunal de origem. Defende que, tratando-se de vício oculto, o prazo prescricional deve ter início a partir da ciência inequívoca do defeito, conforme entendimento consolidado do STJ, e não da data da entrega do imóvel. Aduz ainda que a jurisprudência do STJ é firme no sentido de que danos decorrentes de vícios construtivos podem se prolongar no tempo, não sendo possível fixar de forma automática, o termo inicial da prescrição na entrega do imóvel, especialmente em hipóteses de vícios ocultos. Pugna, por fim, caso não seja reconsiderada a decisão agravada, submeta-se o presente agravo à apreciação da Turma.

A agravada apresentou contrarrazões às fls. 479-491.

É, no essencial, o relatório.

VOTO

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

O recurso especial é proveniente de ação indenizatória por vícios construtivos em imóvel adquirido no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, na qual se discute a prescrição. O Tribunal de origem manteve a sentença de improcedência por reconhecer o transcurso do prazo decenal entre a entrega do imóvel (2012) e o ajuizamento da ação (2024).

O recurso não merece ser conhecido.

A pretensão recursal é direcionada ao reconhecimento da prescrição decenal, tendo como termo inicial a ciência dos vícios. O Tribunal Regional reconheceu

a prescrição decenal. Entretanto, a sentença, confirmada pelo acórdão, detalhou que a análise das provas evidencia que os vícios alegados não foram ocultos, de modo que foram constatados desde a entrega do imóvel.

A propósito, transcrevo o seguinte trecho da sentença (fls. 314-324):

[...]Todavia, a parte autora alega que após a ocupação do imóvel pela requerente, constatou o surgimento de uma série de patologias oriundas de vícios e defeitos construtivos, com juntada de relatório de problemas indicando os seguintes: piso mal colocado, piso com desnível, umidade nas paredes, vazamentos no quarto, sala, cozinha e telhado, rachaduras nas paredes, problemas com instalação elétrica, instalações hidráulicas com vazamento no banheiro, pia e cozinha, mofo, desprendimento ou desalinhamento do forro, entrada de água na casa quando chove. Analisando a listagem de danos indicados pela parte autora no referido documento, verifica-se que eles são de fácil constatação, ou seja, são danos aparentes, não se tratando de vícios ocultos. No entanto, mesmo diante de tal constatação, a parte autora somente buscou a CAIXA para solucionar a questão aventada no dia 17/01/2024, ou seja, 12 (doze) anos após o recebimento do imóvel, realizado ainda no ano de 2012 (ID 2090100663), com o envio de notificação extrajudicial, ajuizando a presente demanda poucos dias após. Sobre o assunto, a jurisprudência pátria tem sido firme no entendimento de que, em ações em que se busque indenização por vícios de construção em imóvel, o prazo prescricional aplicável é o de 10 (dez) anos, previsto no art. 205 do Código Civil de 2002, uma vez que não há previsão de prazo prescricional específico relacionado a inadimplemento contratual no Código de Defesa do Consumidor: "Art. 205. A prescrição ocorre em dez anos, quando a lei não lhe haja fixado prazo menor." Diante do entendimento de que os danos indicados pela parte autora na exordial seriam aparentes, como, por exemplo, piso mal colocado, rachaduras nas paredes, entrada de água no imóvel quando chove, é inegável que a parte demandante teve conhecimento de tais danos no momento em que recebeu o imóvel ou pouco tempo depois, não sendo crível que tais vícios tenham surgido apenas pouco tempo antes da comunicação à CAIXA. Ressalte-se que na hipótese em comento, a empresa pública federal somente foi comunicada da existência dos supostos defeitos construtivos após o decurso do prazo decenal. Dessa forma, tratando-se de falhas de fácil constatação, não seria crível supor que somente se tornaram conhecidos após o prazo de 10 anos, razão pela, entendo que, no presente caso deve ser reconhecido que o prazo prescricional de dez anos deve ter como termo a quo o recebimento do imóvel (entrega das chaves), quando seria plenamente possível constatar a existência dos danos aparentes indicados pela parte autora.[...] Grifei

Não se discute, portanto, o prazo prescricional pacificamente definido por esta Corte como aplicável às situações como a presente, mas os elementos fático-

probatórios do processo, com suas peculiaridades, capazes de identificar os marcos para a contagem dos prazos.

A modificação do acórdão recorrido demanda o reexame do acervo fático-probatório dos autos, o que é vedado pela Súmula n. 7/STJ. Nesse sentido, cito o seguinte precedente:

PROCESSUAL CIVIL E CONSUMIDOR. AGRAVO INTERNO. PRAZO DECADENCIAL PARA VÍCIO OCULTO. CERCEAMENTO DE DEFESA. TERMO INICIAL DOS JUROS DE MORA. DISTRIBUIÇÃO DE ÔNUS SUCUMBENCIAIS.

1. O prazo decadencial para vício oculto inicia-se a partir da constatação do defeito pelo consumidor, conforme o art. 26, §3º, do Código de Defesa do Consumidor.

2. A análise do termo inicial do prazo decadencial, fixado com base na constatação fática da data de ciência do vício, demanda o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, procedimento vedado pela Súmula 7 do Superior Tribunal de Justiça.

3. Pertence ao julgador a decisão acerca da conveniência e oportunidade sobre a necessidade de produção de determinado meio de prova, inexistindo cerceamento de defesa quando, por meio de decisão fundamentada, indefere-se pedido de dilação da instrução probatória.

4. A decisão recorrida está em consonância com a jurisprudência consolidada do STJ, que estabelece que os juros de mora em casos de responsabilidade extracontratual fluem a partir do evento danoso, conforme Súmula 54/STJ.

5. A redistribuição dos ônus sucumbenciais demanda reexame do conjunto fático-probatório e do alcance dos pedidos formulados e acolhidos, o que é vedado em recurso especial, por força do óbice da Súmula 7 do STJ.

6. A ausência de novos subsídios capazes de alterar os fundamentos da decisão agravada faz subsistir o entendimento nela firmado.

Agravo interno não provido.

(AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.575.826/RJ, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 16/3/2026, DJEN de 19/3/2026.)

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO DO CONSUMIDOR. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C INDENIZAÇÃO. VÍCIO OCULTO EM UNIDADE HABITACIONAL. ARTIGOS 18, §1º, 20 E 26 DO CDC. PRAZO DECADENCIAL. TERMO INICIAL. SÚMULA 7/STJ. NECESSIDADE DE REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO. AGRAVO NÃO CONHECIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial, no qual se alegava violação aos artigos 18, §1º, 20, caput, e 26 do Código de Defesa do Consumidor, em razão de decadência do direito da consumidora à reparação por vício oculto em unidade

habitacional entregue em 2014, com demanda ajuizada em 2020.

2. O Tribunal de origem afastou a decadência, considerando que os vícios apresentados na unidade imobiliária, incluindo a ausência de instalação adequada de hidrômetro individualizado, revestem-se do caráter de vício oculto, cujo prazo decadencial de 90 dias inicia-se a partir da constatação do defeito pelo consumidor, nos termos do art. 26, §3º, do CDC.

3. A decisão recorrida fundamentou-se em elementos de prova constantes dos autos para afirmar a contemporaneidade entre a constatação do defeito e a propositura da demanda, afastando a tese de inércia da parte autora.

II. Questão em discussão

4. A questão em discussão consiste em saber se o termo inicial do prazo decadencial para vício oculto deve ser fixado com base na constatação fática da data de ciência do vício pelo consumidor, e se a análise dessa controvérsia demanda reexame de fatos e provas, o que é vedado em sede de recurso especial.

III. Razões de decidir

5. O prazo decadencial para vício oculto inicia-se a partir da constatação do defeito pelo consumidor, conforme o art. 26, §3º, do Código de Defesa do Consumidor.

6. A análise do termo inicial do prazo decadencial, fixado com base na constatação fática da data de ciência do vício, demanda o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, procedimento incompatível com o entendimento firmado pela Súmula 7 do Superior Tribunal de Justiça.

7. A função uniformizadora do recurso especial não permite seu emprego para revisar o contexto fático-probatório, sendo vedado o reexame de provas nesta instância especial.

8. A jurisprudência do STJ é pacífica ao afirmar que o reexame de fatos e provas é vedado em recurso especial, conforme Súmula 7/STJ.

IV. Dispositivo e tese

9. Agravo não conhecido.

(AREsp n. 2.786.830/RJ, relatora Ministra Daniela Teixeira, Terceira Turma, julgado em 13/10/2025, DJEN de 16/10/2025.)

A incidência da Súmula n. 7 do STJ quanto à interposição pela alínea "a" do permissivo constitucional impede o conhecimento do recurso especial pela divergência jurisprudencial sobre a mesma questão.

Ante o exposto, nego provimento ao recurso de agravo interno.

É como penso. É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt no REsp 2.240.748 / PA
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0408388-2

Número de Origem:
10072925120244013900

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

RECORRENTE : ALETEIA PATRICIA SANTOS COSTA

ADVOGADOS : DANIEL MELLO DOS SANTOS - MT011386O

DANIEL MELLO DOS SANTOS - PA038604A

RECORRIDO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

ADVOGADOS : ALFREDO MOACYR CABRAL - AM000341

RENATO CHAGAS CORREA DA SILVA - MS005871

SERAFIM PEREIRA D'ALVIM MEIRELLES NETO - AM001694

AILTON JUNIOR DE OLIVEIRA SILVA - DF033810

CAROLINE CUNHA E SILVA MEIRELLES - AM004940

LIDIA ANDRADE DO NASCIMENTO - AM013740

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : ALETEIA PATRICIA SANTOS COSTA

ADVOGADOS : DANIEL MELLO DOS SANTOS - MT011386O

DANIEL MELLO DOS SANTOS - PA038604A

AGRAVADO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

ADVOGADOS : ALFREDO MOACYR CABRAL - AM000341
RENATO CHAGAS CORREA DA SILVA - MS005871
SERAFIM PEREIRA D'ALVIM MEIRELLES NETO - AM001694
AILTON JUNIOR DE OLIVEIRA SILVA - DF033810
CAROLINE CUNHA E SILVA MEIRELLES - AM004940
LIDIA ANDRADE DO NASCIMENTO - AM013740

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 Andrighi votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 01 de junho de 2026