



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3084752 - SP
(2025/0413918-5)**

RELATORA : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE : CONSTRUTORA TENDA S/A
ADVOGADOS : RODRIGO MATTAR COSTA ALVES DA SILVA - RJ107861
RENAN REIS ROCHA - RJ151567
LUIZ RINALDO ZAMPONI FILHO - SP370125
AGRAVADO : RESIDENCIAL VILLAGIO DO JOCKEY
ADVOGADO : ANDERSON FERNANDES DE SOUZA - SP488044

EMENTA

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. PRAZO PRESCRICIONAL DECENAL. ART. 205 DO CÓDIGO CIVIL. NÃO SE APLICA O PRAZO DO ART. 618 DO CÓDIGO CIVIL. PRODUÇÃO ANTECIPADA DE PROVAS. INTERRUPTÃO DA PRESCRIÇÃO. ART. 202 DO CÓDIGO CIVIL. REEXAME DE FATOS E PROVAS. SÚMULA 7/STJ. ACÓRDÃO EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. SÚMULA 83/STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. O acórdão recorrido analisou todas as questões necessárias ao deslinde da controvérsia, não se configurando negativa de prestação jurisdicional.
2. Em pretensão de reparação por vícios construtivos, incide o prazo prescricional decenal do art. 205 do Código Civil, não se aplicando o prazo previsto no art. 618 do Código Civil.
3. O ajuizamento de ação de produção antecipada de provas constitui causa de interrupção da prescrição, nos termos do art. 202 do Código Civil.
4. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória (Súmula 7/STJ).
5. Estando o acórdão recorrido em consonância com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, incide o óbice da Súmula 83/STJ.
6. 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 23/06/2026 a 30/06/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora.

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

Brasília, 30 de junho de 2026.

Ministra Maria Isabel Gallotti
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3084752 - SP
(2025/0413918-5)**

RELATORA : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE : CONSTRUTORA TENDA S/A
ADVOGADOS : RODRIGO MATTAR COSTA ALVES DA SILVA - RJ107861
RENAN REIS ROCHA - RJ151567
LUIZ RINALDO ZAMPONI FILHO - SP370125
AGRAVADO : RESIDENCIAL VILLAGIO DO JOCKEY
ADVOGADO : ANDERSON FERNANDES DE SOUZA - SP488044

EMENTA

AGRAVO INTERNO. AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. PRAZO PRESCRICIONAL DECENAL. ART. 205 DO CÓDIGO CIVIL. NÃO SE APLICA O PRAZO DO ART. 618 DO CÓDIGO CIVIL. PRODUÇÃO ANTECIPADA DE PROVAS. INTERRUPTÃO DA PRESCRIÇÃO. ART. 202 DO CÓDIGO CIVIL. REEXAME DE FATOS E PROVAS. SÚMULA 7/STJ. ACÓRDÃO EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. SÚMULA 83/STJ. AGRADO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. O acórdão recorrido analisou todas as questões necessárias ao deslinde da controvérsia, não se configurando negativa de prestação jurisdicional.
2. Em pretensão de reparação por vícios construtivos, incide o prazo prescricional decenal do art. 205 do Código Civil, não se aplicando o prazo previsto no art. 618 do Código Civil.
3. O ajuizamento de ação de produção antecipada de provas constitui causa de interrupção da prescrição, nos termos do art. 202 do Código Civil.
4. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória (Súmula 7/STJ).
5. Estando o acórdão recorrido em consonância com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, incide o óbice da Súmula 83/STJ.
6. Agravo interno a que se nega provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por CONSTRUTORA TENDA S/A contra decisão singular da minha lavra em que neguei provimento ao recurso especial, pelos seguintes fundamentos: a) afastamento da negativa de prestação jurisdicional; b) incidência do prazo prescricional decenal do art. 205 do Código Civil; c) interrupção da prescrição pelo ajuizamento da produção antecipada de provas, nos termos do art. 202 do Código Civil; d) óbice da Súmula 83 do Superior Tribunal de Justiça; e) vedação ao reexame de fatos e provas, conforme Súmula 7/STJ.

Nas razões do agravo interno, a agravante sustenta que a pretensão possui natureza de obrigação de fazer, com incidência do parágrafo único do art. 618 do Código Civil, e não do prazo prescricional decenal.

Alega, ainda, que houve decurso superior a dez anos entre a conclusão da obra, em 2010, e a medida preparatória de 2021, afastando a interrupção da prescrição. Sustenta, por fim, negativa de prestação jurisdicional e a não incidência da Súmula 7/STJ, por se tratar de matéria jurídica.

Na impugnação, a parte agravada defende a natureza indenizatória da pretensão, a aplicação do prazo prescricional decenal com termo inicial na ciência do vício e a validade da interrupção da prescrição pela produção antecipada de provas. Sustenta, ainda, que não houve negativa de prestação jurisdicional e a incidência das Súmulas 83 e 7 do Superior Tribunal de Justiça.

É o relatório.

VOTO

O agravo interno não deve prosperar.

A parte agravante não trouxe argumentos suficientes para infirmar a decisão singular agravada, que deve ser mantida pelos seus próprios fundamentos, conforme autoriza o Tema Repetitivo 1306/STJ:

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL REPETITIVO. TEMA N. 1.306/STJ. FUNDAMENTAÇÃO PER RELATIONEM. VALIDADE DESDE QUE GARANTIDOS O CONTRADITÓRIO E A AMPLA DEFESA. CASO CONCRETO NO QUAL A UTILIZAÇÃO DA TÉCNICA IMPLICOU FLAGRANTE AUSÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO.

[...]

10. Teses jurídicas fixadas para fins dos artigos 1.036 a 1.041 do CPC:

"1. A técnica da fundamentação por referência (per relationem) é permitida desde que o julgador, ao reproduzir trechos de decisão anterior, documento e/ou parecer como razões de decidir, enfrente, ainda que de forma sucinta, as novas questões relevantes para o julgamento do processo, dispensada a análise pormenorizada de cada uma das alegações ou provas;

2. A reprodução dos fundamentos da decisão agravada como razões de decidir para negar provimento ao agravo interno, na hipótese do § 3º do artigo 1.021 do CPC, é admitida quando a parte deixa de apresentar argumento novo e relevante a ser apreciado pelo colegiado."

IV. DISPOSITIVO

11. Recurso especial provido a fim de cassar o acórdão recorrido, determinar o retorno dos autos ao Tribunal de origem para re julgamento dos embargos de declaração e excluir a multa do § 2º do artigo 1.026 do CPC.

(REsp n. 2.148.580/MA, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Corte Especial, julgado em 20/8/2025, DJEN de 5/9/2025.)

Ratifico, portanto, os fundamentos juridicamente corretos da decisão ora agravada (fls. 201-204):

No que se refere ao suposto vício na prestação jurisdicional, não merece prosperar o recurso especial, uma vez que, no caso, a questão relativa à ocorrência de

prescrição e decadência da pretensão indenizatória fundada em vícios construtivos, bem como aos marcos temporais relevantes para sua aferição foi devidamente enfrentada pelo Tribunal de origem, que emitiu pronunciamento expresse e fundamentado sobre o assunto, ainda que em sentido contrário à pretensão da recorrente. Confira-se (fls. 44-45):

Em sua contraminuta, alegou a parte agravada que os danos começaram a ser constatados, em meados de 2012 e, para que houvesse uma constatação isenta, o Condomínio se socorreu do Judiciário, no sentido de buscar a análise da questão por intermédio de um perito judicial. Assim, o vício oculto somente foi revelado e ratificado através de laudo pericial elaborado em ação de antecipação de prova, ajuizada em 09.03.2021, com sua respectiva sentença homologatória em 18.05.2022, tendo-se a ciência inequívoca quanto ao vício somente com a realização de tal perícia judicial.

Alega ainda a incidência da Súmula 194 do Colendo STJ, que define que o prazo para se obter indenização do construtor para vício oculto é de 10 anos e contados do resultado do laudo pericial que revelou o problema.

Verteu dos autos de origem que somente em 2012 iniciaram-se os problemas com a construção. Com o ajuizamento em 2021 de ação de produção antecipada de provas, não se operou a prescrição decenal aplicada ao caso, nos termos do art. 202, I e V, do Código Civil.

Tratando-se, na hipótese de responsabilidade civil contratual, a pretensão indenizatória pelos vícios construtivos prescreve em 10 (dez) anos, na forma do preconizado pelo artigo 205 do referido diploma legal.

[...]

Nesta senda, em virtude dos problemas constatados no imóvel em 2012, após ajuizamento em 2021 da aludida ação de produção antecipada de provas, a qual interrompeu possível prescrição na espécie, não merece reforma a decisão ora vergastada, recebendo, conforme o destacado alhures, total aplicação do artigo 205 do Código Civil, assim como da mencionada Súmula 194 do Colendo STJ.

A argumentação esposada nesta sede é incapaz de subverter o acerto da r. decisão agravada, razão pela qual resta a mesma mantida e ratificada, nos termos do artigo 252 do RITJSP, segundo o qual, “nos recursos em geral, o relator poderá limitar-se a ratificar os fundamentos da decisão recorrida, quando, suficientemente motivada, houver de mantê-la”.

Ressalto, no ponto, que, de acordo com a jurisprudência deste Tribunal, o julgador não é obrigado a abordar todos os temas invocados pela parte se, para decidir a controvérsia, apenas um deles é suficiente ou prejudicial dos outros (AgRg no AREsp n. 2.322.113/MG, relator Ministro Ribeiro Dantas, Quinta Turma, julgado em 6/6/2023, DJe de 12/6/2023; AgInt no AREsp n. 1.728.763/RS, relator Ministro Francisco Falcão, Segunda Turma, julgado em 21/3/2023, DJe de 23/3/2023; e AgInt no AREsp n. 2.129.548/GO, relator Ministro Sérgio Kukina, Primeira Turma, julgado em 28/11/2022, DJe de 1/12/2022).

A insurgência, embora desdobrada em múltiplas alegações, gravita em torno de um único núcleo jurídico: a definição do regime temporal aplicável à pretensão deduzida e a verificação de sua eventual extinção pelo decurso do tempo.

O acórdão recorrido assentou que a pretensão deduzida se insere no âmbito da responsabilidade civil contratual por vícios construtivos, submetendo-se, portanto, ao prazo prescricional decenal previsto no art. 205 do CC.

Tal entendimento está em consonância com a jurisprudência consolidada do STJ, segundo a qual o prazo de cinco anos previsto no art. 618 do CC possui natureza

de garantia no que se refere à solidez e segurança da obra, não se confundindo com prazo decadencial ou prescricional para o ajuizamento de ação reparatória. Confira-se:

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL AFASTADA. NATUREZA INDENIZATÓRIA CUMULADA COM OBRIGAÇÃO DE FAZER. PRAZO PRESCRICIONAL DECENAL (ART. 205 DO CÓDIGO CIVIL). INAPLICABILIDADE DO PRAZO DECADENCIAL DO ART. 618 DO CÓDIGO CIVIL. CRONOLOGIA DOS ATOS AFASTA INÉRCIA.

1. Afastada a alegação de negativa de prestação jurisdicional, à vista da apreciação dos pontos essenciais pela Corte de origem (arts. 489 e 1.022 do Código de Processo Civil).

2. Em pretensão de reparação por vícios construtivos cumulada com obrigação de fazer, incide o prazo prescricional decenal do art. 205 do Código Civil, e não a decadência do art. 618 do Código Civil.

3. A cronologia dos fatos (entrega da obra, medida cautelar, laudo técnico e ajuizamento da ação) afasta a inércia e a consumação de decadência.

4. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp n. 2.202.321/AM, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 24/11/2025, DJEN de 27/11/2025.

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO DO CONSUMIDOR. EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO. VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. PRAZO DECADENCIAL. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA N. 83 DO STJ. REPARAÇÃO DOS DANOS. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULA N. 7/ STJ. DECISÃO MANTIDA.

[...]

3. Segundo a jurisprudência desta Corte, "na hipótese de vício construtivo dentro do prazo do art. 618 do CC, o construtor ou o agente fiscalizador poderá ser acionado no prazo prescricional de 20 anos, na vigência do CC de 1916, ou de 10 anos, na vigência do CC de 2002" (AgInt no AREsp n. 2.088.400/CE, Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, Quarta Turma, DJe 15/05/2024). Incidência da Súmula n. 83/STJ.

4. O recurso especial não comporta exame de questões que impliquem revolvimento de elementos fático-probatórios dos autos (Súmula n. 7/STJ).

III. Dispositivo 5. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp n. 2.553.780/RJ, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 17/11/2025, DJEN de 25/11/2025.)

CONSUMIDOR. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. RECONSIDERAÇÃO DA PRESIDÊNCIA. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. PRESCRIÇÃO. PRAZO DECENAL. DECISÃO DE ACORDO COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 83/STJ. AGRAVO INTERNO PROVIDO PARA CONHECER DO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

1. A jurisprudência desta Corte se firmou no sentido de que "A pretensão do consumidor de sanear vícios construtivos não se submete à incidência de prazo decadencial, mas sim de prazo prescricional" (AgInt no AgInt no AREsp 2.609.539/SP, Relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Terceira Turma, julgado em 17/2/2025, DJEN de 21/2/2025).
2. "Quando 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. À 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" (REsp 1.819.058/SP, Relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, Terceira Turma, julgado em 3/12/2019, DJe de 5/12/2019).
3. Estando a decisão de acordo com a jurisprudência desta Corte, o recurso especial encontra óbice na Súmula 83/STJ.
4. Agravo interno provido para conhecer do agravo em recurso especial. Recurso especial desprovido.
(AgInt no AREsp n. 2.845.176/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 16/6/2025, DJEN de 24/6/2025.)

Nessa linha, constatados os vícios construtivos dentro do período de garantia legal, a pretensão de responsabilização do construtor — seja de natureza indenizatória, seja cominatória — sujeita-se ao prazo prescricional decenal, não havendo falar em extinção do direito de ação pelo simples decurso do quinquênio. A jurisprudência desta Corte orienta a interpretação jurídica da controvérsia nesse sentido, funcionando como critério de conformidade do julgado recorrido.

Ressalte-se, ademais, que a cronologia dos fatos delineada no acórdão recorrido afasta a alegação de inércia da parte autora. Consoante consignado pelo Tribunal de origem, os vícios construtivos passaram a se manifestar a partir de 2012, ocasião em que o condomínio iniciou a adoção de medidas para apuração técnica da causa dos defeitos, culminando no ajuizamento de ação de produção antecipada de provas em 9.3.2021, com posterior homologação do laudo pericial em 2022.

Tal sequência evidencia atuação diligente da parte recorrida, que buscou a formação de prova técnica judicial para a adequada identificação dos vícios ocultos antes do ajuizamento da ação principal, providência que, além de compatível com a natureza da controvérsia, interrompeu o prazo prescricional, nos termos do art. 202 do CC.

Nesse contexto, não se configura inércia apta a ensejar a extinção da pretensão, não sendo aplicável a tese do recurso de prescrição fundada exclusivamente no lapso temporal entre a expedição do habite-se e a propositura da medida judicial.

A análise da prescrição em matéria de vícios construtivos, portanto, deve considerar a dinâmica fática da manifestação do defeito, a atuação do titular do direito e os atos interruptivos regularmente praticados.

Em face do exposto, conheço do agravo para negar provimento ao recurso especial.

Os argumentos apresentados no agravo interno não infirmam a decisão agravada.

A alegação de negativa de prestação jurisdicional limita-se à reiteração de inconformismo com o resultado do julgamento. O Tribunal de origem apreciou, de forma expressa, a ocorrência de prescrição e decadência, bem como os marcos temporais

relevantes para sua aferição, inclusive quanto à ciência do vício e à natureza da pretensão. A ausência de acolhimento das teses da recorrente não configura violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC.

No tocante à tese de incidência do parágrafo único do art. 618 do CC, a agravante insiste em qualificar a demanda como estritamente cominatória. O acórdão recorrido, todavia, delimitou a controvérsia como pretensão indenizatória fundada em responsabilidade civil contratual por vícios construtivos, circunstância que atrai a incidência do prazo prescricional decenal do art. 205 do CC. A pretensão de requalificação jurídica nesta fase do recurso revela-se incompatível com a moldura fática fixada na origem.

No que se refere ao alegado decurso de prazo superior a dez anos entre a conclusão da obra e a adoção de medidas judiciais, a irresignação desconsidera a premissa estabelecida pelo Tribunal de origem quanto à natureza de vício oculto e à ciência inequívoca somente após a produção de prova técnica. Nessa hipótese, a contagem do prazo prescricional não se vincula automaticamente à data do “habite-se”, mas ao momento em que o defeito se torna efetivamente cognoscível.

Também não prospera a alegação de que não existe causa interruptiva da prescrição. O acórdão recorrido reconheceu, de forma expressa, que o ajuizamento da ação de produção antecipada de provas constituiu ato inequívoco apto a interromper o prazo prescricional, nos termos do art. 202 do CC. A revisão dessa conclusão demandaria reexame das circunstâncias fáticas delineadas nos autos.

Nesse contexto, a pretensão do recorrente exige a reavaliação da cronologia dos fatos, da caracterização dos vícios e da própria natureza da demanda, providência vedada em recurso especial, conforme a Súmula 7/STJ.

Ademais, estando o acórdão recorrido em consonância com a jurisprudência consolidada do Superior Tribunal de Justiça quanto à aplicação do prazo prescricional decenal às pretensões indenizatórias por vícios construtivos, incide, ainda, o óbice da Súmula 83/STJ.

Assim, não havendo argumento novo ou relevante capaz de infirmar os fundamentos da decisão agravada, impõe-se a sua manutenção.

Em face do exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Aglnt no AREsp 3.084.752 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0413918-5

Número de Origem:
10150060620238260590 22133621720248260000

Sessão Virtual de 23/06/2026 a 30/06/2026

Relator do Aglnt

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : CONSTRUTORA TENDA S/A

ADVOGADOS : RODRIGO MATTAR COSTA ALVES DA SILVA - RJ107861

RENAN REIS ROCHA - RJ151567

LUIZ RINALDO ZAMPONI FILHO - SP370125

AGRAVADO : RESIDENCIAL VILLAGIO DO JOCKEY

ADVOGADO : ANDERSON FERNANDES DE SOUZA - SP488044

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : CONSTRUTORA TENDA S/A

ADVOGADOS : RODRIGO MATTAR COSTA ALVES DA SILVA - RJ107861

RENAN REIS ROCHA - RJ151567

LUIZ RINALDO ZAMPONI FILHO - SP370125

AGRAVADO : RESIDENCIAL VILLAGIO DO JOCKEY

ADVOGADO : ANDERSON FERNANDES DE SOUZA - SP488044

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 23/06/2026 a 30/06/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 30 de junho de 2026