SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2241666 - MT (2025/0420037-6)

RELATORA	**:**	**MINISTRA DANIELA TEIXEIRA**
AGRAVANTE	:	RODOBENS INCORPORADORA IMOBILIARIA 304 - SPE LTDA
ADVOGADO	:	CARLOS ANTONIO PERLIN - RO011560
AGRAVADO	:	RESERVA RIO CUIABA
ADVOGADO	:	ODAIR ANTONIO FRANCISCO - MT022451O

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO. ÓBICE DA SÚMULA N. 7/STJ. VÍCIO DE CONSTRUÇÃO. INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. PRAZO PRESCRICIONAL. INAPLICABILIDADE DO ARTIGO 26, II, DO CDC. INCIDÊNCIA DO PRAZO DECENAL DO ARTIGO 205 DO CC. JURISPRUDÊNCIA DO STJ. ANÁLISE DO DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADA. CERCEAMENTO DE DE DEFESA. SÚMULA N. 7/STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo interno interposto contra decisão monocrática que não conheceu de recurso especial, em demanda de obrigação de fazer relativa à construção de lago artificial em condomínio, sob fundamento de incidência da Súmula n. 7/STJ.

2. A agravante sustenta que a insurgência não busca rediscutir fatos e provas, mas apenas revalorar juridicamente fatos incontroversos. Alega violação aos arts. 26 e 30 do CDC quanto à oferta vinculante e decadência; aponta cerceamento de defesa com base nos arts. 355, I, 357, caput, II e V, §§ 4º e 8º, e 369 do CPC; e indica dissídio jurisprudencial pela alínea “c” do art. 105, III, da Constituição Federal.

II. Questão em discussão

3. Há quatro questões em discussão: (i) saber se as teses recursais demandam reexame de fatos e provas, atraindo a incidência da Súmula n. 7/STJ; (ii) saber se a controvérsia sobre propaganda enganosa/oferta vinculante (art. 30 do CDC) comporta revisão sem revolvimento do acervo probatório; (iii) saber se a decadência do art. 26, II, do CDC incide sobre inadimplemento contratual ou vícios construtivos, ou se se aplica

Documento eletrônico VDA59641586 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 01/09/2026 14:43:03
Publicação no DJEN/CNJ de 03/09/2026. Código de Controle do Documento: b8c6dfb7-6d68-4dfd-92ea-3ad807d4551f

o prazo prescricional do art. 205 do CC; e (iv) e saber se houve cerceamento de defesa quanto à produção de prova por parte da recorrente.

III. Razões de decidir

4. Quanto à alegada violação ao artigo 30 do CDC, pelo que a agravante alega que não haveria informação ou publicidade suficientemente precisa em relação à construção de um lago artificial, de fato, o conhecimento da pretensão recursal encontra óbice na Súmula n. 7/STJ. O acórdão recorrido estabeleceu claramente, à luz da prova documental, que o material publicitário do empreendimento imobiliário previa a construção do mencionado lago.

5. Quanto à alegada violação ao artigo 26 do CDC, a recorrente se insurge contra o entendimento da Corte local de que "a falta de construção do lago artificial não configura vício construtivo, mas sim inexecução contratual de obrigação fazer, de modo que o prazo decadencial de 90 dias previsto no art. 26 do CDC é inaplicável ao caso em tela", mantendo-se assim o prazo decenal do artigo 205 do CC, tal como previsto na sentença. A parte agravante argumenta que tratar-se-ia de vício aparente, e não de inadimplemento contratual, nos termos do artigo 26 do CDC.

6. Ocorre que, ainda que se tratasse de vício construtivo, a jurisprudência desta Corte se consolidou no sentido de que a pretensão de indenização por vícios construtivos não se submete ao prazo decadencial do art. 26, II, do Código de Defesa do Consumidor, mas sim ao prazo prescricional decenal previsto no art. 205 do Código Civil.

7. Ao considerar a inexecução da construção do lago artificial um inadimplemento contratual, afastando o prazo decadencial do artigo 26, II, do CDC, a Corte local se alinhou ao entendimento jurisprudencial desta Corte no sentido de que, ante a falta de prazo específico no CDC que regule a hipótese de inadimplemento contratual, aplica-se o prazo geral de 10 anos previsto no art. 205 do CC.

8. Quanto à tese recursal de cerceamento de defesa, a Corte de origem consignou expressamente que a prova documental era suficiente para o deslinde da controvérsia, reputando desnecessária a dilação probatória. A análise da pretensão recursal quanto à suficiência da prova produzida demandaria incursão no acervo probatório dos autos, procedimento inviável em sede especial, por óbice da Súmula n. 7/STJ.

9. Prejudicada a análise do dissídio jurisprudencial, porquanto os mesmos óbices que impedem o conhecimento pela alínea "a" obstam a apreciação pela alínea "c".

IV. Dispositivo

10. Agravo interno não provido.

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, negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Documento eletrônico VDA59641586 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 01/09/2026 14:43:03
Publicação no DJEN/CNJ de 03/09/2026. Código de Controle do Documento: b8c6dfb7-6d68-4dfd-92ea-3ad807d4551f

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Não participou do julgamento o Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Brasília, 31 de agosto de 2026.

Ministra Daniela Teixeira
Relatora

Documento eletrônico VDA59641586 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 01/09/2026 14:43:03
Publicação no DJEN/CNJ de 03/09/2026. Código de Controle do Documento: b8c6dfb7-6d68-4dfd-92ea-3ad807d4551f

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2241666 - MT (2025/0420037-6)

RELATORA	**:**	**MINISTRA DANIELA TEIXEIRA**
AGRAVANTE	:	RODOBENS INCORPORADORA IMOBILIARIA 304 - SPE LTDA
ADVOGADO	:	CARLOS ANTONIO PERLIN - RO011560
AGRAVADO	:	RESERVA RIO CUIABA
ADVOGADO	:	ODAIR ANTONIO FRANCISCO - MT022451O

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO. ÓBICE DA SÚMULA N. 7/STJ. VÍCIO DE CONSTRUÇÃO. INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. PRAZO PRESCRICIONAL. INAPLICABILIDADE DO ARTIGO 26, II, DO CDC. INCIDÊNCIA DO PRAZO DECENAL DO ARTIGO 205 DO CC. JURISPRUDÊNCIA DO STJ. ANÁLISE DO DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADA. CERCEAMENTO DE DE DEFESA. SÚMULA N. 7/STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo interno interposto contra decisão monocrática que não conheceu de recurso especial, em demanda de obrigação de fazer relativa à construção de lago artificial em condomínio, sob fundamento de incidência da Súmula n. 7/STJ.

2. A agravante sustenta que a insurgência não busca rediscutir fatos e provas, mas apenas revalorar juridicamente fatos incontroversos. Alega violação aos arts. 26 e 30 do CDC quanto à oferta vinculante e decadência; aponta cerceamento de defesa com base nos arts. 355, I, 357, caput, II e V, §§ 4º e 8º, e 369 do CPC; e indica dissídio jurisprudencial pela alínea “c” do art. 105, III, da Constituição Federal.

II. Questão em discussão

3. Há quatro questões em discussão: (i) saber se as teses recursais demandam reexame de fatos e provas, atraindo a

Documento eletrônico VDA59375669 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 24/08/2026 13:59:28
Código de Controle do Documento: 1499dbc8-5940-4feb-a1d1-12809bb7993e

incidência da Súmula n. 7/STJ; (ii) saber se a controvérsia sobre propaganda enganosa/oferta vinculante (art. 30 do CDC) comporta revisão sem revolvimento do acervo probatório; (iii) saber se a decadência do art. 26, II, do CDC incide sobre inadimplemento contratual ou vícios construtivos, ou se se aplica o prazo prescricional do art. 205 do CC; e (iv) e saber se houve cerceamento de defesa quanto à produção de prova por parte da recorrente.

III. Razões de decidir

4. Quanto à alegada violação ao artigo 30 do CDC, pelo que a agravante alega que não haveria informação ou publicidade suficientemente precisa em relação à construção de um lago artificial, de fato, o conhecimento da pretensão recursal encontra óbice na Súmula n. 7/STJ. O acórdão recorrido estabeleceu claramente, à luz da prova documental, que o material publicitário do empreendimento imobiliário previa a construção do mencionado lago.

5. Quanto à alegada violação ao artigo 26 do CDC, a recorrente se insurge contra o entendimento da Corte local de que "a falta de construção do lago artificial não configura vício construtivo, mas sim inexecução contratual de obrigação fazer, de modo que o prazo decadencial de 90 dias previsto no art. 26 do CDC é inaplicável ao caso em tela", mantendo-se assim o prazo decenal do artigo 205 do CC, tal como previsto na sentença. A parte agravante argumenta que tratar-se-ia de vício aparente, e não de inadimplemento contratual, nos termos do artigo 26 do CDC.

6. Ocorre que, ainda que se tratasse de vício construtivo, a jurisprudência desta Corte se consolidou no sentido de que a pretensão de indenização por vícios construtivos não se submete ao prazo decadencial do art. 26, II, do Código de Defesa do Consumidor, mas sim ao prazo prescricional decenal previsto no art. 205 do Código Civil.

7. Ao considerar a inexecução da construção do lago artificial um inadimplemento contratual, afastando o prazo decadencial do artigo 26, II, do CDC, a Corte local se alinhou ao entendimento jurisprudencial desta Corte no sentido de que, ante a falta de prazo específico no CDC que regule a hipótese de inadimplemento contratual, aplica-se o prazo geral de 10 anos previsto no art. 205 do CC.

8. Quanto à tese recursal de cerceamento de defesa, a Corte de origem consignou expressamente que a prova documental era suficiente para o deslinde da controvérsia, reputando desnecessária a dilação probatória. A análise da pretensão recursal quanto à suficiência da prova produzida demandaria incursão no acervo probatório dos autos, procedimento inviável em sede especial, por óbice da Súmula n. 7/STJ.

Documento eletrônico VDA59375669 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 24/08/2026 13:59:28
Código de Controle do Documento: 1499dbc8-5940-4feb-a1d1-12809bb7993e

9. Prejudicada a análise do dissídio jurisprudencial, porquanto os mesmos óbices que impedem o conhecimento pela alínea "a" obstam a apreciação pela alínea "c".

IV. Dispositivo

10. Agravo interno não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por Rodobens Incorporadora Imobiliária contra decisão de minha relatoria que não conheceu do recurso especial com fundamento no óbice da Súmula n. 7/STJ.negou

Segundo a parte agravante, a insurgência da agravante não busca rediscutir fatos ou provas. Argumenta que o recurso especial parte exatamente do quadro fático estabilizado no acórdão recorrido para demonstrar que, sobre tais fatos incontroversos, foi atribuída qualificação jurídica equivocada, em frontal violação aos arts. 26, 30 e 35 do Código de Defesa do Consumidor. Argumenta que o próprio acórdão recorrido descreve os elementos sobre os quais lastreou sua conclusão: (i) folder de apresentação do empreendimento, no qual se observa a presença de “um pequeno lago na ilustração”, sem qualquer menção textual, legenda ou descrição; (ii) imagem inferida na capa do Manual do Proprietário, igualmente sem qualquer indicação expressa; (iii) anúncios de vendas elaborados por terceiros – imobiliárias e corretores –, e não pela construtora ora agravante; (iv) fotos aéreas, depressão no terreno e proposta apresentada pela construtora para resolução amigável. O que se discute – e o que constitui matéria essencialmente jurídica, sindicável na via especial – é se tais elementos, abstratamente considerados, podem ser qualificados como “informação ou publicidade suficientemente precisa”, na forma exigida pelo art. 30 do CDC, para vincular o fornecedor à entrega de benfeitoria não prevista em contrato, nem memorial descritivo, nem projeto arquitetônico ou planta do empreendimento.

A recorrente também argumenta que a questão da decadência, igualmente, não demanda reexame de provas. Isso porque restaria incontroverso no acórdão recorrido que: (i) o empreendimento foi entregue em data certa; (ii) a alegada ausência do lago não configura vício oculto, mas, no máximo, suposto vício aparente ou de fácil constatação; e (iii) a ação foi ajuizada muito além do prazo de 90 dias previsto no art. 26, II, do CDC.

Por fim, em relação aos artigos 355, I, 357, caput, II, V, § 4º e § 8º e 369 do CPC, a agravante argumenta ter demonstrado, com base em elementos incontroversos, que: (i) postulou expressamente, em momento oportuno (contestação e petição específica após o despacho saneador), a produção de prova pericial e

Documento eletrônico VDA59375669 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 24/08/2026 13:59:28
Código de Controle do Documento: 1499dbc8-5940-4feb-a1d1-12809bb7993e

testemunhal; (ii) tais provas foram indeferidas, com julgamento antecipado da lide; (iii) não obstante, a sentença e o acórdão valoraram, repetidamente, laudos unilaterais produzidos exclusivamente pelo autor, sem oportunizar à ora agravante o exercício do contraditório técnico.

Intimada nos termos do art. 1.021, § 2º, do Código de Processo Civil, a parte agravada não se manifestou.

É o relatório.

VOTO

O agravo interno é tempestivo, nos termos do art. 1.003, § 5º, do Código de Processo Civil.

A análise dos argumentos recursais não indica, contudo, hipótese que resulte na reconsideração dos argumentos anteriormente lançados, motivo pelo qual mantenho a decisão agravada pelos fundamentos expostos, os quais transcrevo para que passem a fazer parte da presente decisão:

> *Trata-se de Recurso Especial interposto por RODOBENS INCORPORADORA IMOBILIARIA 304 - SPE LTDA, com fundamento no art. 105, inciso III, alíneas, da Constituição Federal, contra o acórdão do TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MATO GROSSO, assim ementado (e-STJ, fls. 1165):*
>
> > *APELAÇÃO – AÇÃO OBRIGAÇÃO DE FAZER – CONSTRUÇÃO DE LADO ARTIFICIAL EM CONDOMÍNIO – PRELIMINARES – IMPUGNAÇÃO À JUSTIÇA GRATUITA – ÔNUS DO IMPUGNANTE – CERCEAMENTO DE DEFESA – INOCORRÊNCIA – DECADÊNCIA – REJEIÇÃO – MÉRITO – VEICULAÇÃO DO LAGO COMO ELEMENTO DIFERENCIAL DO EMPREENDIMENTO – PROPAGANDA ENGANOSA – INADIMPLEMENTO CONTRATUAL CONFIGURADO – OBRIGAÇÃO DE FAZER CONFIRMADA – RECURSO DESPROVIDO.*
>
> *Segundo a parte recorrente, o recurso preenche os requisitos necessários ao conhecimento e provimento.*
>
> *Intimada nos termos do art. 1.030 do Código de Processo Civil, a parte recorrida não se manifestou.*
>
> *É o relatório.*
>
> *DECIDO.*
>
> *O recurso especial é tempestivo e cabível, pois interposto em face de decisão que negou provimento ao recurso de apelação interposto na origem (art. 105, III, alineas, da Constituição Federal).*
>
> *No presente processo, a parte afirma, em suma, que estão presentes os requisitos para o conhecimento e provimento de seu recurso.*
>
> *Ocorre, contudo, que a questão já foi enfrentada pela decisão recorrida, que analisou detidamente todas as questões jurídicas postas.*

Documento eletrônico VDA59375669 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 24/08/2026 13:59:28
Código de Controle do Documento: 1499dbc8-5940-4feb-a1d1-12809bb7993e

A controvérsia trazida aos autos consiste em analisar: (i) preliminares de revogação da justiça gratuita, cerceamento de defesa e decadência do direito do autor; e (ii) no mérito, se houve propaganda enganosa/ oferta vinculante que imponha à incorporadora a obrigação de construir o lago.

O recorrente alega violação aos arts. 30 e 26 do CDC, 355, I, 357, caput, II, V, §4º e §8º; e 369, todos do CPC.

Pois bem. No tocante à justiça gratuita, a revisão da conclusão adotada pelo Tribunal de origem, quanto à ausência de comprovação da capacidade financeira da parte beneficiária e ao comprometimento das receitas do condomínio, demandaria o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, providência vedada em recurso especial, nos termos da Súmula 7 do Superior Tribunal de Justiça.

De igual modo, a análise acerca da alegada decadência do direito do autor pressupõe a verificação das circunstâncias concretas do caso, notadamente a natureza da pretensão deduzida, o momento da ciência inequívoca do fato e a qualificação jurídica do vício apontado, o que igualmente atrai o óbice acima mencionado.

No que se refere ao alegado cerceamento de defesa, a Corte de origem consignou expressamente que a prova documental era suficiente para o deslinde da controvérsia, reputando desnecessária a dilação probatória.

A modificação desse entendimento exigiria revolvimento do contexto fático-probatório, para aferir a imprescindibilidade das provas requeridas, providência inviável na via especial.

Por fim, quanto à alegada violação aos arts. 30 e 26 do CDC, a conclusão do acórdão recorrido acerca da existência de propaganda enganosa e de oferta vinculante decorreu da análise do conteúdo do material publicitário, das cláusulas contratuais e das circunstâncias fáticas da contratação.

A reforma desse entendimento demandaria nova incursão no acervo probatório, especialmente para afastar a premissa de que houve legítima expectativa quanto à construção do lago, o que encontra óbice na Súmula 7 do Superior Tribunal de Justiça.

Assim, as teses recursais estão lastreadas na pretensão de rediscutir fatos e provas delineados pelas instâncias ordinárias, o que é inadmissível em sede de recurso especial.

De fato, presente a função uniformizadora do Recurso Especial, não se pode cogitar de seu emprego para a realização de rejulgamento do contexto fático-probatório, em atitude típica de revisão promovida por nova instância.

Diante disso, é reiterada a jurisprudência desta Corte que assenta que "o reexame de fatos e provas (é) vedado em recurso especial pela Súmula nº 7 do STJ."(AgInt no REsp n. 2.151.760/SC, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 9/12/2024, DJEN de 12/12/2024.)

No mesmo sentido:

> *AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AUSÊNCIA DE PROPAGANDA ENGANOSA E DESNECESSIDADE DE DEVOLUÇÃO DE VALORES DISPENDIDOS PELOS CONSUMIDORES. REVER A CONCLUSÃO A QUE CHEGOU A*

Documento eletrônico VDA59375669 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 24/08/2026 13:59:28
Código de Controle do Documento: 1499dbc8-5940-4feb-a1d1-12809bb7993e

CORTE LOCAL DEMANDA O REVOLVIMENTO DO ACERVO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. SÚMULA N. 7/STJ.
O recurso especial não merece prosperar porquanto encontra óbice na Súmula 7 do Superior Tribunal de Justiça, dado que alterar o decidido no acórdão impugnado exige o reexame de fatos e provas, o que é vedado em recurso especial.
Agravo interno improvido.

(AgInt no AREsp n. 2.790.281/SP, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 9/12/2025, DJEN de 12/12/2025.)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE PRODUÇÃO ANTECIPADA DE PROVAS. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO AOS FUNDAMENTOS DO ACÓRDÃO RECORRIDO. APLICAÇÃO DA SÚMULA N.º 283 DO STF, POR ANALOGIA. CERCEAMENTO DE DEFESA. NÃO CONFIGURAÇÃO. REFORMA DO JULGADO. ANÁLISE DE MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. NÃO CABIMENTO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA Nº 7 DO STJ. TEMA NÃO DEBATIDO PELAS INSTÂNCIAS ORDINÁRIAS. APLICAÇÃO DA SÚMULA N.º 282 DO STF. PREQUESTIONAENTO. MATÉRIA DE ORDEM PÚBLICA. NECESSIDADE. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. A falta de impugnação a fundamento suficiente para manter o acórdão recorrido acarreta o não conhecimento do recurso.

Inteligência da Súmula n.º 283 do STF, aplicável, por analogia, ao recurso especial.

2. A alteração das conclusões do acórdão recorrido exige reapreciação do acervo fático-probatório da demanda, o que faz incidir o óbice da Súmula n.º 7 do STJ.

(...)

(AgInt no AREsp n. 2.662.287/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 28/10/2024, DJe de 30/10/2024.)

Não se quer dizer, contudo, que o debate do quadro fático não possa ser revisado nesta instância especial. Ao revés, é também pacífico o entendimento de que: "a revaloração jurídica de fatos e provas incontroversos delineados no acórdão impugnado afasta a aplicação da Súmula nº 7 do STJ na espécie." (AgInt no AREsp n. 1.742.678/MT, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 8/6/2021, DJe de 11/6/2021.)

Cuida-se, contudo, de ônus imputado à parte recorrente, que não pode se limitar a afirmar que sua pretensão demanda apenas o reenquadramento fático à moldura legal pretendida, devendo, isto sim, evidenciar, objetivamente, que a análise fática estabilizada melhor se enquadra em outra forma jurídica.

Daí porque este colegiado também tem afirmado, reiteradamente, que "No tocante às Súmulas nºs 5 e 7/STJ, não basta a parte sustentar genericamente a não aplicação dos óbices, sem explicitar, à luz do contexto fático delineado no acórdão e da tese recursal trazida no recurso especial, de que maneira a análise não dependeria do reexame fático-probatório ou da análise das cláusulas contratuais." (AgInt no

Documento eletrônico VDA59375669 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 24/08/2026 13:59:28
Código de Controle do Documento: 1499dbc8-5940-4feb-a1d1-12809bb7993e

AREsp n. 2.250.305/DF, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 2/10/2023, DJe de 6/10/2023.)

No mesmo sentido:

> *PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. INDENIZAÇÃO. DANOS MATERIAIS. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO ESPECÍFICA A TODOS OS FUNDAMENTOS DA DECISÃO DENEGATÓRIA DE ADMISSIBILIDADE DE RECURSO ESPECIAL. DESCUMPRIMENTO DOS REQUISITOS PRECONIZADOS PELO ART. 932, III, DO NCPC (ART. 544, § 4º, I, DO CPC/73). AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.*
>
> *1. Aplica-se o NCPC a este julgamento ante os termos do Enunciado Administrativo n.º 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. Não se mostra viável o agravo em recurso especial que, apresentado em desacordo com os requisitos preconizados pelo art. 932, III, do NCPC (544, § 4º, I, do CPC/73), não impugna os fundamentos da respectiva inadmissibilidade (incidência das Súmulas n.ºs 5 e 7 do STJ e 284 do STF).*
>
> *3. Não basta para considerar "especificamente impugnados" os fundamentos da decisão recorrida a mera transcrição de súmulas ou reprodução de dispositivos legais violados. Necessário, além das indicações expressas e claras, a sua vinculação aos fatos tal como analisados pelo acórdão ou decisão para então, mediante enfrentamento dialético desse conjunto de permissivos constitucionais em face do exame soberano do material de cognição pela Corte estadual, se chegar ao almejado entendimento de que a classificação jurídica concluída não espelha o melhor direito ao caso.*
>
> *4. Agravo interno não provido.*
>
> *(AgInt no AREsp n. 1.925.017/SC, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 5/9/2022, DJe de 8/9/2022.)*

No presente feito, o acolhimento da tese recursal demandaria inevitável revisão do quadro fático-probatório estabelecido na instância de origem, providência que, como visto, é inviável nesta sede.

Ademais, quanto ao apontamento da existência de dissenso jurisprudencial, sabe-se que "divergência jurisprudencial com fundamento na alínea "c" do permissivo constitucional requisita comprovação e demonstração, esta, em qualquer caso, com a transcrição dos trechos dos acórdãos que configurem o dissídio, mencionando-se as circunstâncias que identifiquem ou assemelhem os casos confrontados, não se oferecendo como bastante a simples transcrição de ementas, sem realizar o necessário cotejo analítico a evidenciar a similitude fática entre os casos apontados e a divergência de interpretações (arts. 1.029, § 1º, do CPC/2015 e 255, § 1º, do

Documento eletrônico VDA59375669 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 24/08/2026 13:59:28
Código de Controle do Documento: 1499dbc8-5940-4feb-a1d1-12809bb7993e

RISTJ)" (REsp n. 1.888.242/PR, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 29/3/2022, DJe de 31/3/2022)

Com efeito, a interposição do recurso especial por tal alínea exige do recorrente - além da comprovação da alegada divergência jurisprudencial, por meio da juntada dos precedentes favoráveis à tese defendida, com a devida certidão ou cópia dos paradigmas, autenticada ou de repositório oficial -, a comparação analítica dos acórdãos confrontados, nos termos dos artigos 1029, §§1º e 2º, do Código de Processo Civil, e 255, §1º, do Regimento Interno do STJ, o que não foi feito.

Ademais, é certo que: "A jurisprudência desta Corte firmou o entendimento de que não é possível o conhecimento do apelo nobre interposto pela divergência, na hipótese em que o dissídio é apoiado em fatos, e não na interpretação da lei. Isso porque a Súmula n. 7 do STJ também se aplica aos recursos especiais interpostos pela alínea c do permissivo constitucional." (AgInt no AREsp n. 2.662.008/BA, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 24/2/2025, DJEN de 28/2/2025.)

Em sentido similar, também é firme que "O recurso especial não comporta conhecimento, pela incidência da Súmula 83 do Superior Tribunal de Justiça, uma vez que a orientação desta Corte se firmou no mesmo sentido do acórdão recorrido, impedindo o conhecimento do recurso especial pela alegada divergência ou violação de lei federal." (AREsp n. 2.856.962/GO, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 9/12/2025, DJEN de 15/12/2025.)

A análise das alegações recursais, no ponto, indica mera transcrição das decisões sem a apresentação de quadro analítico ou instrumento que o valha apto a clarificar os pontos de dissonância existentes entre o paradigma e o acórdão recorrido.

Assim, não se mostra viável o conhecimento do recurso pela divergência.

*Ante o exposto, **não conheço** do recurso especial.*

Caso exista nos autos prévia fixação de honorários advocatícios pelas instâncias de origem, determino sua majoração em desfavor da parte recorrente, no importe de 2% sobre o valor já arbitrado, nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, observados, se aplicáveis, os limites percentuais previstos nos §§ 2º e 3º do referido dispositivo legal, bem como eventual concessão da gratuidade da justiça.

Com efeito, a legislação processual estabelece, no art. 932, III e IV, do Código de Processo Civil, a faculdade de o relator julgar monocraticamente recurso inadmissível ou, ainda, aplicar a jurisprudência consolidada deste Tribunal.

Cuida-se de inovação legal que reflete a já consagrada jurisprudência deste Superior Tribunal de Justiça, no sentido de que: "O relator, monocraticamente e no Superior Tribunal de Justiça, poderá dar ou negar provimento ao recurso quando houver entendimento dominante acerca do tema." (Súmula nº 568 do STJ, aprovada pela Corte Especial em 16/03/2016)

Documento eletrônico VDA59375669 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 24/08/2026 13:59:28
Código de Controle do Documento: 1499dbc8-5940-4feb-a1d1-12809bb7993e

Quanto à alegada violação ao artigo 30 do CDC, pelo que a agravante alega que não haveria informação ou publicidade suficientemente precisa em relação à construção de um lago artificial, de fato, o conhecimento da pretensão recursal encontra óbice na Súmula n. 7/STJ. O acórdão recorrido estabeleceu claramente, à luz da prova documental, que o material publicitário do empreendimento imobiliário previa a construção do mencionado lago. É o que se colhe dos seguintes excertos retirados do acórdão do Tribunal de origem (fls. 1173/1174):

> *Com efeito,* ***consta no caderno processual folder de apresentação do Condomínio Rio Cuiabá (Id. 272402874) onde claramente se observa a presença de um pequeno lago na ilustração do empreendimento, bem como fotos aéreas (Ids. 272402880 e 272403854) demonstrando a abertura, no mesmo local indicado no material publicitário, de um grande buraco para a construção do lago****.*
>
> *Outrossim,* ***na própria capa do Manual do Proprietário verifica-se, é possível se inferir, no mesmo local, imagem de um pequeno lago*** *(Id. 272402888).*
>
> ***Constam também anúncios de vendas (Ids. 272403851, 272403853 e 272403856), feitos por imobiliárias e corretores, noticiando que o condomínio contará com um lago artificial****, sendo certo que a despeito da Recorrente alegar terem sido feitos por terceiros sem comprovação de vínculo com a construtora,* ***a indicação, em todos eles, da presença do lago no empreendimento não pode ser considerada mera coincidência, mas sim materialização da legítima expectativa conferida ao adquirentes****.*
>
> […]
>
> *Como se vê, a despeito de alegar a ausência de publicidade enganosa e entrega do empreendimento de acordo com o projeto previsto,* ***o conjunto probatório dos autos comprova o inadimplemento contratual da Apelante ao deixar de realizar a prometida construção do lago artificial, de forma que a sua condenação à obrigação de fazer imposta na sentença não carece de reforma.***
>
> *[Grifos acrescidos]*

Quanto à alegada violação ao artigo 26 do CDC, a recorrente se insurge contra o entendimento da Corte local de que " a falta de construção do lago artificial não configura vício construtivo, mas sim inexecução contratual de obrigação fazer, de modo que o prazo decadencial de 90 dias previsto no art. 26 do CDC é inaplicável ao caso em tela" (fl. 1171), mantendo-se assim o prazo decenal do artigo 205 do CC, tal como previsto na sentença (fl. 1054). A parte agravante argumenta que tratar-se-ia de vício aparente, e não de inadimplemento contratual, nos termos do artigo 26 do CDC.

Ocorre que, ainda que se tratasse de vício construtivo, a jurisprudência desta Corte se consolidou no sentido de que a pretensão de indenização por vícios construtivos não se submete ao prazo decadencial do art. 26, II, do Código de Defesa

Documento eletrônico VDA59375669 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 24/08/2026 13:59:28
Código de Controle do Documento: 1499dbc8-5940-4feb-a1d1-12809bb7993e

do Consumidor, mas sim ao prazo prescricional decenal previsto no art. 205 do Código Civil.

Nesse sentido:

> *DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. **VÍCIOS CONSTRUTIVOS** E ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. RECURSO DESPROVIDO.*
>
> *1. **A jurisprudência do STJ é firme no sentido de que a pretensão de indenização por vícios construtivos não se submete ao prazo decadencial do art. 26, II, do Código de Defesa do Consumidor, mas sim ao prazo prescricional decenal previsto no art. 205 do Código Civil.***
>
> *2. A análise de má valoração da prova, com reavaliação de fatos e provas, é em regra vedada em recurso especial, conforme a Súmula 7 do STJ.*
>
> *3. O valor de R$ 7.500,00, fixado a título de danos morais, não se revela irrisório ou exorbitante no contexto "sub judice", de modo a excepcionalmente autorizar sua revisão em recurso especial.*
>
> *4 . Agravo conhecido para conhecer em parte do recurso especial e, na parte conhecida, negar-lhe provimento.*
>
> *(AREsp n. 2.466.558/SC, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 10/11/2025, DJEN de 17/11/2025.)*

Ao considerar a inexecução da construção do lago artificial um inadimplemento contratual, afastando o prazo decadencial do artigo 26, II, do CDC, a Corte local se alinhou ao entendimento jurisprudencial desta Corte no sentido de que, ante a falta de prazo específico no CDC que regule a hipótese de inadimplemento contratual, aplica-se o prazo geral de 10 anos previsto no art. 205 do CC.

Nesse sentido:

> *CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. DANOS MATERIAIS E MORAIS. RESPONSABILIDADE DO CONSTRUTOR. VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO, OBSCURIDADE OU ERRO MATERIAL. AUSÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. NÃO OCORRÊNCIA. PRESCRIÇÃO. SÚMULA 194/STJ. ART. 618 DO CC/2002. PRAZO DE GARANTIA. 5 ANOS. INAPLICABILIDADE EM RELAÇÃO DE CONSUMO. VÍCIO OCULTO. POSSIBILIDADE DE RECLAMAR AO FORNECEDOR A PARTIR DO MOMENTO EM QUE FICAR EVIDENCIADO O DANO. PRAZO PRESCRICIONAL. 10 ANOS À FALTA DA PREVISÃO ESPECÍFICA. TERMO INICIAL. SÚMULA 568/STJ. DECISÃO MANTIDA.*
>
> *1. Indenização por danos materiais e compensação por danos morais.*
>
> *2. Ausentes os vícios do art. 1.022 do CPC, é impositiva a rejeição dos embargos de declaração.*

Documento eletrônico VDA59375669 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 24/08/2026 13:59:28
Código de Controle do Documento: 1499dbc8-5940-4feb-a1d1-12809bb7993e

> *3. Devidamente analisadas e discutidas as questões de mérito, e fundamentado corretamente o acórdão recorrido, de modo a esgotar a prestação jurisdicional, não há que se falar em violação do art. 489 do CPC/15.*
>
> *4. Consoante o entendimento firmado pela e. Terceira Turma, a pretensão do consumidor de ser indenizado pelo prejuízo decorrente da entrega de imóvel com vícios de construção não se sujeita a prazo decadencial, quer previsto no Código Civil, quer previsto no CDC.*
>
> *5. O prazo de 5 anos previsto no caput do art. 618 do CC/2002 é de garantia. Não se trata, pois, de prazo prescricional ou decadencial.*
>
> *6.* ***Quanto ao prazo prescricional para pleitear a indenização correspondente, sendo o art. 27 do CDC exclusivo para as hipóteses de fato do produto ou serviço, à falta de prazo específico no CDC que regule a hipótese de inadimplemento contratual, aplica-se o prazo geral de 10 anos previsto no art. 205 do CC/2002, o qual corresponde ao prazo vintenário de que trata a Súmula 194/STJ, aprovada na vigência do art. 177 do CC/1916.***
>
> *7. Hipótese em que foi reconhecida a relação de consumo, de modo que a responsabilidade por vícios construtivos não fica limitada ao prazo de garantia de 5 anos, previsto no art. 618 do CC/2002.*
>
> *Ademais, os defeitos foram constatados a partir de março de 2015 e a ação indenizatória foi ajuizada em 29/10/2015, de modo que não está caracterizada a prescrição decenal.*
>
> *8. Agravo interno não provido.*
>
> *(AgInt no AREsp n. 2.092.461/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 12/6/2023, DJe de 14/6/2023.)*

Por fim, quanto à tese recursal de cerceamento de defesa, a Corte de origem consignou expressamente que a prova documental era suficiente para o deslinde da controvérsia, reputando desnecessária a dilação probatória (fl. 1171):

> *Por derradeiro, a falta de construção do lago artificial não configura vício construtivo, mas sim inexecução contratual de obrigação fazer, de modo que o prazo decadencial de 90 dias previsto no art. 26 do CDC é inaplicável ao caso em tela.*

Como destacado na decisão agravada, a análise da pretensão recursal quanto à suficiência da prova produzida demandaria incursão no acervo probatório dos autos, procedimento inviável em sede especial, por óbice da Súmula n. 7/STJ.

Prejudicada a análise do dissídio jurisprudencial, porquanto os mesmos óbices que impedem o conhecimento pela alínea "a" obstam a apreciação pela alínea "c".

Ante o exposto, **nego provimento** ao agravo interno.

Mantenho a decisão agravada quanto aos honorários.

É o voto.

Documento eletrônico VDA59375669 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 24/08/2026 13:59:28
Código de Controle do Documento: 1499dbc8-5940-4feb-a1d1-12809bb7993e

Documento eletrônico VDA59375669 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 24/08/2026 13:59:28
Código de Controle do Documento: 1499dbc8-5940-4feb-a1d1-12809bb7993e

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AgInt no REsp 2.241.666 / MT

Número Registro: 2025/0420037-6 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10188614220228110041

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

Relator do AgInt

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

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

RECORRENTE	: RODOBENS INCORPORADORA IMOBILIARIA 304 - SPE LTDA
ADVOGADO	: CARLOS ANTONIO PERLIN - RO011560
RECORRIDO	: RESERVA RIO CUIABA
ADVOGADO	: ODAIR ANTONIO FRANCISCO - MT022451O
ASSUNTO	: DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - COMPRA E VENDA

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	: RODOBENS INCORPORADORA IMOBILIARIA 304 - SPE LTDA
ADVOGADO	: CARLOS ANTONIO PERLIN - RO011560
AGRAVADO	: RESERVA RIO CUIABA
ADVOGADO	: ODAIR ANTONIO FRANCISCO - MT022451O

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 25/08/2026 a 31/08/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Documento eletrônico VDA59611600 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 01:06:31
Código de Controle do Documento: 6f9faa4f-460a-46ea-80bb-5286217d7157

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

Brasília, 31 de agosto de 2026

Documento eletrônico VDA59611600 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 01:06:31
Código de Controle do Documento: 6f9faa4f-460a-46ea-80bb-5286217d7157