



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3094676 - CE (2025/0428806-5)

**RELATOR** : **MINISTRO LUÍS CARLOS GAMBOGI (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJMG)**

**AGRAVANTE** : BLOKUS ENGENHARIA LTDA

**ADVOGADOS** : IVANA JEREISSATI GUEDES - CE005223  
LARA COSTA DE ALMEIDA - CE018775  
FRANCISCO WELVIO URBANO CAVALCANTE - CE014814  
CRISTIANA MONIQUE DE OLIVEIRA FREITAS - CE017207  
MARCELO VICTOR DE SOUSA - CE023085  
FERNANDO SAVIUS PASSOS DE SANT'ANNA - CE026074  
LUISA FONTENELE FERREIRA HILUY - CE051137  
MARDEN VICTOR CAMPELO BESSA SILVA - CE047568

**AGRAVADO** : CONDOMINIO DO EDIFICIO MURANO

**ADVOGADOS** : LEONARDO PINHEIRO PIMENTEL - CE016208  
CARLOS ROBERTO MACHADO PIMENTEL - CE020083

### EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO EM IMÓVEL. DECADÊNCIA DO ART. 26 DO CDC. INAPLICABILIDADE. PRESCRIÇÃO DECENAL DO ART. 205 DO CC. SÚMULA 83/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

#### I. Caso em exame

1. Agravo interno interposto contra decisão monocrática que conheceu o agravo para não conhecer do recurso especial, mantendo acórdão que afastou a decadência do art. 26 do CDC e reconheceu a incidência de prescrição decenal (art. 205 do CC).

#### II. Questão em discussão

2. A questão em discussão consiste em saber se a pretensão de obrigação de fazer fundada em vícios de construção está sujeita ao prazo decadencial do art. 26, § 3º, do CDC ou ao prazo prescricional, bem como se incidem o prazo de garantia quinquenal do art. 618 do CC e o prazo prescricional decenal do art. 205 do CC a partir da ciência dos vícios.

3. Outra questão consiste também em saber se o acórdão recorrido está em consonância com a jurisprudência do STJ, a atrair a incidência da Súmula 83/STJ.

#### III. Razões de decidir

4. O prazo do art. 26 do CDC reflete decadência ligada ao direito de reclamar por vícios aparentes e de fácil constatação, não se aplicando à pretensão de responsabilização por vícios de construção, sobretudo quando se cuida de vícios ocultos.

5. A responsabilidade por vícios de construção sujeita-se a prazo prescricional, sendo decenal o prazo da ação para obter do construtor a indenização ou o adimplemento correlato, conforme o art. 205 do CC.

6. No caso, os vícios foram percebidos em 2007 e tecnicamente constatados em 2016; proposta a ação em 2016, não se consumou a prescrição decenal, afastando-se, de igual modo, a decadência do art. 26 do CDC.

7. O acórdão recorrido está alinhado à orientação consolidada do STJ quanto à inaplicabilidade da decadência do CDC e à incidência da prescrição decenal do CC para vícios de construção, impondo-se a aplicação da Súmula 83/STJ.

#### **IV. Dispositivo**

8. Resultado do Julgamento: Agravo interno desprovido.

---

#### **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 09/06/2026 a 15/06/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Antonio Carlos Ferreira votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 15 de junho de 2026.

Ministro Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG)  
Relator



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3094676 - CE (2025/0428806-5)

**RELATOR** : **MINISTRO LUÍS CARLOS GAMBOGI (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJMG)**

**AGRAVANTE** : BLOKUS ENGENHARIA LTDA

**ADVOGADOS** : IVANA JEREISSATI GUEDES - CE005223  
LARA COSTA DE ALMEIDA - CE018775  
FRANCISCO WELVIO URBANO CAVALCANTE - CE014814  
CRISTIANA MONIQUE DE OLIVEIRA FREITAS - CE017207  
MARCELO VICTOR DE SOUSA - CE023085  
FERNANDO SAVIUS PASSOS DE SANT'ANNA - CE026074  
LUISA FONTENELE FERREIRA HILUY - CE051137  
MARDEN VICTOR CAMPELO BESSA SILVA - CE047568

**AGRAVADO** : CONDOMINIO DO EDIFICIO MURANO

**ADVOGADOS** : LEONARDO PINHEIRO PIMENTEL - CE016208  
CARLOS ROBERTO MACHADO PIMENTEL - CE020083

### EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO EM IMÓVEL. DECADÊNCIA DO ART. 26 DO CDC. INAPLICABILIDADE. PRESCRIÇÃO DECENAL DO ART. 205 DO CC. SÚMULA 83/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

#### I. Caso em exame

1. Agravo interno interposto contra decisão monocrática que conheceu o agravo para não conhecer do recurso especial, mantendo acórdão que afastou a decadência do art. 26 do CDC e reconheceu a incidência de prescrição decenal (art. 205 do CC).

#### II. Questão em discussão

2. A questão em discussão consiste em saber se a pretensão de obrigação de fazer fundada em vícios de construção está sujeita ao prazo decadencial do art. 26, § 3º, do CDC ou ao prazo prescricional, bem como se incidem o prazo de garantia quinquenal do art. 618 do CC e o prazo prescricional decenal do art. 205 do CC a partir da ciência dos vícios.

3. Outra questão consiste também em saber se o acórdão recorrido está em consonância com a jurisprudência do STJ, a atrair a incidência da Súmula 83/STJ.

### III. Razões de decidir

4. O prazo do art. 26 do CDC reflete decadência ligada ao direito de reclamar por vícios aparentes e de fácil constatação, não se aplicando à pretensão de responsabilização por vícios de construção, sobretudo quando se cuida de vícios ocultos.

5. A responsabilidade por vícios de construção sujeita-se a prazo prescricional, sendo decenal o prazo da ação para obter do construtor a indenização ou o adimplemento correlato, conforme o art. 205 do CC.

6. No caso, os vícios foram percebidos em 2007 e tecnicamente constatados em 2016; proposta a ação em 2016, não se consumou a prescrição decenal, afastando-se, de igual modo, a decadência do art. 26 do CDC.

7. O acórdão recorrido está alinhado à orientação consolidada do STJ quanto à inaplicabilidade da decadência do CDC e à incidência da prescrição decenal do CC para vícios de construção, impondo-se a aplicação da Súmula 83/STJ.

### IV. Dispositivo

8. Resultado do Julgamento: Agravo interno desprovido.

---

### RELATÓRIO

**EXMO. SR. MIN. LUÍS CARLOS GAMBOGI (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJMG) - Relator:** Cuida-se de agravo interno, interposto por MACIEL FARIAS DE SOUZA, contra a decisão monocrática de fls. 360-366, e-STJ, que conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial.

O apelo extremo, fundamentado na alínea "a" do permissivo constitucional, desafiou acórdão proferido pelo **TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO CEARÁ**, assim ementado (fls. 245-246, e-STJ):

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER COM PEDIDO DE TUTELA PROVISÓRIA DE URGÊNCIA. INCIDÊNCIA DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. RESPONSABILIDADE DA PARTE AGRAVANTE PELOS DANOS DA OBRA. DECADÊNCIA. ART. 26 DO CDC. NÃO OCORRÊNCIA. DEVER DA PARTE AGRAVANTE DE GARANTIR A SEGURANÇA DA OBRA. APLICAÇÃO DO ART. 618 DO CC. PRAZO PRESCRICIONAL DE 10 ANOS A SER APLICADO NO CASO. PRESCRIÇÃO DO DIREITO AUTURAL QUE NÃO OCORREU. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. DECISÃO MONOCRÁTICA MANTIDA.

1. Trata-se de Agravo Interno interposto contra decisão monocrática proferida pelo Exmo. Sr. Des. Heráclito Vieira de Sousa Neto, nos autos da Apelação Cível em apenso, manejada em face da sentença prolatada pelo Juízo da 3ª Vara Cível da Comarca de Fortaleza, que julgou prescrita a pretensão autoral deduzida na presente Ação de Obrigação de Fazer com Pedido de Tutela Provisória de Urgência. O ponto central da controvérsia reside na análise da possibilidade de o direito pleiteado na ação estar extinto em razão da decadência ou da prescrição.

2. O art. 26, ao tratar do prazo decadencial, relaciona-se ao direito potestativo de reclamar (administrativamente) pelos vícios do produto ou serviço, não abordando, pelo menos até o momento, o direito violado.

3. A reclamação efetuada pelo consumidor representa o exercício do seu direito

de pleitear aquilo que a legislação expressamente lhe assegura (no caso, conforme previsto no § 1º do artigo 18), e essa reclamação se aprimora com a resposta negativa por parte do fornecedor.

4. No caso dos autos, vê-se que a construção do prédio foi concluída no ano de 2004, e, alegam os autores, que três anos após a entrega do prédio pela construtora, diversos defeitos foram surgindo. No ano de 2016, foi apresentado laudo técnico de vistoria elaborado por um engenheiro credenciado. Tal documento foi acompanhado de uma notificação dirigida à parte agravante, havendo a resposta de recusa da Construtora em solucionar os problemas apontados.

5. Não há que se falar em prazos de 30 ou 90 dias, hipóteses previstas no artigo 26, pois esses prazos não se aplicam de forma adequada ao caso, uma vez que o artigo 26 trata do instituto jurídico da decadência (perda do direito de reclamar contra vícios), onde o consumidor que não apresentar perante o fornecedor (artigo 26, § 2º, I), o Ministério Público ou Procon (artigo 26, § 2º, III) a competente reclamação, perderá o direito de exigir o conserto do produto ou serviço viciado, de forma a restaurar a qualidade que este deveria originariamente possuir. Portanto, entender de modo contrário (no sentido de negar ao prejudicado o direito de ingressar com uma demanda indenizatória) equivaleria a desconsiderar não apenas o Código de Defesa do Consumidor, mas também os próprios princípios fundamentais que embasam o direito de acesso à justiça dos cidadãos.

6. Não se operou a decadência no caso em tela, mormente ao considerar que a parte autora busca o adimplemento da obrigação de fazer especificamente quanto aos vícios detectados no laudo pericial no ano de 2016, e não anteriormente a tal data, diferentemente do que alega o agravante.

7. Conforme evidenciado no laudo pericial, a estabilidade e a segurança da edificação não foram atestadas, uma vez que o engenheiro identificou a presença de anomalias no que tange às infiltrações, as quais podem ocasionar grandes modificações na estrutura. Nesse sentido, destaco que a previsão do art. 618 do Código Civil de 2002 estabelece nos contratos de empreitada ou construção civil o prazo mínimo e inalterável de 5 (cinco) anos de garantia da obra e dos materiais utilizados pelo construtor. Durante esse período, quaisquer vícios ou defeitos construtivos identificados pelo proprietário da obra são de responsabilidade do construtor ou empreiteiro.

8. Se falhas forem detectadas dentro desses cinco anos, o construtor pode ser acionado dentro do prazo de prescrição de 10 anos, consoante estabelecido pelo art. 205 do CC. Do cenário dos autos, verifica-se que os moradores passaram a notar a ocorrência de danos estruturais 3 anos após a entrega do prédio, ou seja, em meados de 2007, passando o prazo prescricional de 10 anos a fluir desde então. Assim, não há que se falar em prescrição da pretensão autoral, visto que a extinção do direito do requerente só se daria no ano de 2017 e a ação foi ajuizada em 2016.

9. Agravo interno conhecido e desprovido. Decisão monocrática mantida. Retorno dos autos à origem.

Os embargos de declaração foram rejeitados (fls. 279-284, e-STJ).

Nas razões de recurso especial (fls. 166-177, e-STJ), aponta a parte recorrente ofensa aos seguintes dispositivos: art. 26, § 3º, e art. 27 do Código de Defesa do Consumidor; art. 618 do Código Civil.

Sustenta, em síntese: que a pretensão é de obrigação de fazer e está sujeita ao prazo decadencial de 90 dias do art. 26, § 3º, do CDC, contado da ciência dos vícios em 2007; que o art. 27 do CDC só se aplicaria a ação indenizatória, não requerida; que o art. 618 do CC fixa apenas prazo de garantia quinquenal e não autoriza soma com prazo prescricional decenal do art. 205 do CC; requer o restabelecimento da sentença que reconheceu a decadência (fls. 166-177, e-STJ).

Não foram apresentadas contrarrazões, conforme certidão de fls. 295, e-STJ.

Em juízo de admissibilidade (fls. 298-304, e-STJ), negou-se o processamento do recurso especial, dando ensejo ao agravo (fls. 308-327, e-STJ).

Contraminuta apresentada às fls. 333-341, e-STJ.

Em decisão monocrática (fls. 361-366, e-STJ), o agravo foi conhecido para não conhecer do recurso especial, sob os seguintes fundamentos: a decisão proferida pela Corte de origem encontra-se em consonância com a jurisprudência desta Corte, no sentido de que: "prescreve em vinte anos a ação para obter, do construtor, indenização por defeito da obra, na vigência do Código Civil de 1916, e em 10 anos, na vigência do Código atual, respeitada a regra de transição prevista no art. 2.028 do Código Civil de 2002. Não se aplica o prazo de decadência previsto no parágrafo único do art. 618 do Código Civil de 2012, dispositivo sem correspondente no código revogado, aos defeitos verificados anos antes da entrada em vigor do novo diploma legal. (AgRg no REsp 1344043/DF, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 17/12/2013, DJe 04/02/2014).

Daí o presente agravo interno (fls. 370-381, e-STJ), no qual a parte agravante aduz que a pretensão dos autos é de imposição de obrigação de fazer, devendo incidir o prazo decadencial do artigo 26 do CDC. E, ao tempo do ajuizamento da ação, já se encontrava extinto o direito de exigir a correção dos defeitos.

Não foi apresentada impugnação (fl. 386, e-STJ).

É o relatório.

## VOTO

**O EXMO. SR. MIN. LUÍS CARLOS GAMBOGI (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJMG) - RELATOR:** O agravo interno não merece acolhida, porquanto os argumentos apresentados pela parte agravante são incapazes de infirmar os fundamentos da decisão agravada, que merece ser mantida.

### 1. Não prospera a tese da agravante.

Conforme assentado, a recorrente sustenta que a pretensão é de obrigação de fazer e está sujeita ao prazo decadencial de 90 dias do art. 26, § 3º, do CDC, contado da ciência dos vícios em 2007. Alega que o art. 27 do CDC só se aplicaria a ação indenizatória, não requerida; que o art. 618 do CC fixa apenas prazo de garantia quinquenal e não autoriza soma com prazo prescricional decenal do art. 205 do CC.

Assim, requer o restabelecimento da sentença que reconheceu a decadência.

O Tribunal de origem ao reconhecer a prescrição, assim fundamentou (fl. 250, e-STJ):

No caso dos autos, vê-se que a construção do prédio foi concluída no ano de 2004, e, alegam os autores, que três anos após a entrega do prédio pela construtora, diversos defeitos foram surgindo. No ano de 2016, foi apresentado

laudo técnico de vistoria elaborado por um engenheiro credenciado, consoante pág. 16/30 dos autos. Tal documento foi acompanhado de uma notificação dirigida à parte agravante, conforme evidenciado na pág. 31 do caderno processual digital originário, havendo a resposta de recusa da Construtora em solucionar os problemas apontados, conforme págs. 36/37.

Isto posto, não há que se falar em prazos de 30 ou 90 dias, hipóteses previstas no artigo 26, pois esses prazos não se aplicam de forma adequada ao caso, uma vez que o artigo 26 trata do instituto jurídico da decadência (perda do direito de reclamar contra vícios), onde o consumidor que não apresentar perante o fornecedor (artigo 26, § 2º, I), o Ministério Público ou Procon (artigo 26, § 2º, III) a competente reclamação, perderá o direito de exigir o conserto do produto ou serviço viciado, de forma a restaurar a qualidade que este deveria originariamente possuir.

Não efetuada a reclamação a tempo e modo, o direito de ação para exigir produto ou serviço de qualidade sequer chega a nascer, porque este só existiria se a reclamação do consumidor fosse negada.

Assim, realizada tal reclamação perante um dos legitimados do § 2º do artigo 26, obsta-se a decadência. Não realizada, opera-se a decadência, ou seja, o consumidor perde o direito de reclamar.

Portanto, entender de modo contrário (no sentido de negar ao prejudicado o direito de ingressar com uma demanda indenizatória) equivaleria a desconsiderar não apenas o Código de Defesa do Consumidor, mas também os próprios princípios fundamentais que embasam o direito de acesso à justiça dos cidadãos.

De mais a mais, importa destacar que a previsão estabelecida no art. 26 trata de vícios aparentes e de fácil constatação, não sendo cabível a aplicação dos referidos prazos quando se trata de vícios ocultos, como no caso dos autos.

(...)

Assim, entendo que não se operou a decadência no caso em tela, mormente ao considerar que a parte autora busca o adimplemento da obrigação de fazer especificamente quanto aos vícios detectados no laudo pericial no ano de 2016, e não anteriormente a tal data, diferentemente do que alega o agravante.

Passo a análise da prescrição.

Conforme evidenciado no laudo pericial às pág. 29 (Autos principais), infere-se que a estabilidade e a segurança da edificação não foram atestadas, uma vez que o engenheiro identificou a presença de anomalias no que tange às infiltrações, as quais podem ocasionar grandes modificações na estrutura.

Nesse sentido, destaco que a previsão do art. 618 do Código Civil de 2002 estabelece nos contratos de empreitada ou construção civil o prazo mínimo e inalterável de 5 (cinco) anos de garantia da obra e dos materiais utilizados pelo construtor. Durante esse período, quaisquer vícios ou defeitos construtivos identificados pelo proprietário da obra são de responsabilidade do construtor ou empreiteiro.

Salienta-se que o período de cinco anos mencionado no artigo 618 do Código Civil, que trata da responsabilidade do construtor pela estabilidade e segurança da obra realizada, constitui um prazo de garantia, não de prescrição ou decadência. Dessa maneira, se falhas forem detectadas dentro desses cinco anos, o construtor pode ser acionado dentro do prazo de prescrição de 10 anos, consoante estabelecido pelo art. 205 do CC.

(...)

Do cenário dos autos, verifica-se que os moradores passaram a notar a ocorrência de danos estruturais 3 anos após a entrega do prédio, ou seja, em meados de 2007, passando o prazo prescricional de 10 anos a fluir desde então. Assim, não há que se falar em prescrição da pretensão autoral, visto que a extinção do direito do requerente só se daria no ano de 2017, e a ação foi ajuizada em 2016.

Verifica-se que a decisão proferida pela Corte de origem encontra-se em consonância com a jurisprudência desta Corte, no sentido de que: "prescreve em vinte anos a ação para obter, do construtor, indenização por defeito da obra, na vigência do Código Civil de 1916, **e em 10 anos, na vigência do Código atual**, respeitada a regra de transição prevista no art. 2.028 do Código Civil de 2002. **Não se aplica o prazo de decadência previsto no parágrafo único do art. 618 do Código Civil de 2012**, dispositivo sem correspondente no código revogado, aos defeitos verificados anos antes da entrada em vigor do novo diploma legal. (AgRg no REsp 1344043/DF, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 17/12/2013, DJe 04/02/2014).

A propósito os seguintes julgados:

PROCESSUAL CIVIL. CONSUMIDOR. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C PEDIDO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. OFENSA AOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC/2015. NÃO OCORRÊNCIA. RESPONSABILIDADE CIVIL POR VÍCIO DE CONSTRUÇÃO. PRAZO DECADENCIAL (CDC, ART. 26). INAPLICABILIDADE. PRESCRIÇÃO DECENAL (CC/2002, ART. 205). DANOS MORAIS. PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL. LEGITIMIDADE ATIVA. SÚMULA 83/STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

1. Não há que se falar em ofensa aos arts. 489, § 1º, e 1.022, II, do CPC/2015, uma vez que o acórdão recorrido adotou fundamentação suficiente decidindo integralmente a controvérsia. É indevido conjecturar-se a existência de omissão, obscuridade ou contradição no julgado apenas porque decidido em desconformidade com os interesses da parte.

**2. A pretensão de natureza indenizatória do consumidor por prejuízos decorrentes de vícios de construção do imóvel não se submete a prazo decadencial, mas sim a prazo prescricional. Precedentes.**

3. O proprietário do imóvel possui legitimidade ativa para pleitear a reparação por danos morais na ocorrência de vícios de construção. Precedentes.

4. Estando o acórdão recorrido em harmonia com a jurisprudência desta Corte Superior, incide, na espécie, a Súmula 83/STJ.

5. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial.

(AREsp n. 2.933.371/PB, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 13/10/2025, DJEN de 20/10/2025.) [grifou-se]

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. CABIMENTO. HIPÓTESES. ART. 1.015 DO CPC/2015. ROL TAXATIVO MITIGADO. TEMA Nº 988/STJ. URGÊNCIA. INEXISTENTE. VÍCIO DE CONSTRUÇÃO. PRESCRIÇÃO. DECENAL. PRAZO DECADENCIAL. INEXISTÊNCIA. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. ANÁLISE PREJUDICADA.

1. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é no sentido de que o rol do art. 1.015 do CPC é de taxatividade mitigada, admitindo a interposição de agravo de instrumento quando verificada a urgência decorrente da inutilidade do julgamento da questão no recurso de apelação. (Tema n. 988/STJ). Precedentes.

2. No caso, a insurgência da agravante não se reveste de urgência e, portanto, não enseja a mitigação da taxatividade do rol do art. 1.015 do CPC.

**3. 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.**

4. Nos termos dos arts. 1.029, § 1º, do CPC/2015 e 255, § 1º, do RISTJ, a divergência jurisprudencial com fundamento na alínea "c" do permissivo constitucional requerida 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.

5. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial.

(AREsp n. 2.049.517/ES, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 25/8/2025, DJEN de 29/8/2025.) [grifou-se]

**RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO. PRAZO DECADENCIAL PREVISTO NO CDC. INAPLICABILIDADE. DANO PROGRESSIVO.**

1. O Tribunal de Justiça de São Paulo, ao analisar a alegação de decadência, entendeu que, embora a entrega do empreendimento tenha ocorrido em 2010 e a demanda tenha sido proposta apenas em 2018, a hipótese trata de danos progressivos, o que impossibilita a identificação precisa da data de surgimento dos vícios.

2. Tal entendimento não destoa da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, orientado no sentido de que os danos decorrentes de vício na construção se prolongam no tempo.

**3. Ademais, esta Corte possui o entendimento de que a pretensão do adquirente 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, sendo decenal o prazo prescricional da ação para obter do construtor a indenização por defeito na obra, na vigência do Código Civil de 2002.**

4. Pretensão recursal de modificação das conclusões adotadas pelo TJSP quanto à natureza do dano verificado esbarra no óbice da Súmula n. 7/STJ, porquanto a Corte de origem solucionou a controvérsia à luz do conjunto fático-probatório dos autos.

Recurso especial conhecido em parte e improvido.

(REsp n. 1.898.536/SP, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 26/5/2025, DJEN de 29/5/2025.) [grifou-se]

Com efeito, a decisão do Tribunal de origem está em conformidade com a jurisprudência do STJ, sendo inafastável, portanto, a incidência da Súmula 83 desta Corte, aplicável ao recurso interposto tanto pela alínea "a" quanto pela alínea c" do permissivo constitucional.

De rigor, portanto, a manutenção da decisão agravada.

**2. Do exposto, nega-se provimento ao agravo interno.**

É como voto.



# SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

## TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**AgInt no AREsp 3.094.676 / CE**  
**PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2025/0428806-5

Número de Origem:  
01849833620168060001 1849833620168060001

Sessão Virtual de 09/06/2026 a 15/06/2026

### **Relator do AgInt**

Exmo. Sr. Ministro LUÍS CARLOS GAMBONI (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJMG)

### **Presidente da Sessão**

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

### **Secretário**

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

### **AUTUAÇÃO**

AGRAVANTE : BLOKUS ENGENHARIA LTDA

ADVOGADOS : IVANA JEREISSATI GUEDES - CE005223

LARA COSTA DE ALMEIDA - CE018775

FRANCISCO WELVIO URBANO CAVALCANTE - CE014814

CRISTIANA MONIQUE DE OLIVEIRA FREITAS - CE017207

MARCELO VICTOR DE SOUSA - CE023085

FERNANDO SAVIUS PASSOS DE SANT'ANNA - CE026074

LUISA FONTENELE FERREIRA HILUY - CE051137

MARDEN VICTOR CAMPELO BESSA SILVA - CE047568

AGRAVADO : CONDOMINIO DO EDIFICIO MURANO

ADVOGADOS : LEONARDO PINHEIRO PIMENTEL - CE016208

CARLOS ROBERTO MACHADO PIMENTEL - CE020083

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

### **AGRAVO INTERNO**

AGRAVANTE : BLOKUS ENGENHARIA LTDA

ADVOGADOS : IVANA JEREISSATI GUEDES - CE005223

LARA COSTA DE ALMEIDA - CE018775

FRANCISCO WELVIO URBANO CAVALCANTE - CE014814

CRISTIANA MONIQUE DE OLIVEIRA FREITAS - CE017207

MARCELO VICTOR DE SOUSA - CE023085  
FERNANDO SAVIUS PASSOS DE SANT'ANNA - CE026074  
LUISA FONTENELE FERREIRA HILUY - CE051137  
MARDEN VICTOR CAMPELO BESSA SILVA - CE047568  
AGRAVADO : CONDOMINIO DO EDIFICIO MURANO  
ADVOGADOS : LEONARDO PINHEIRO PIMENTEL - CE016208  
CARLOS ROBERTO MACHADO PIMENTEL - CE020083

**TERMO**

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 09/06/2026 a 15/06/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Antonio Carlos Ferreira votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 15 de junho de 2026