



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3098219 - SP(2025/0435228-6)

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
AGRAVANTE : MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES SA
ADVOGADO : THIAGO DA COSTA E SILVA LOTT - MG101330
AGRAVADO : RESIDENCIAL SPAZIO SAN CARLO
ADVOGADOS : MONICA BARBOSA MARTIRIO - SP284036
ANDERSON RODRIGUEZ GARCIA - SP299787

EMENTA

DIREITO DO CONSUMIDOR E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS. VÍCIOS CONSTRUTIVOS EM EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO. PRAZO PRESCRICIONAL. JULGAMENTO *EXTRA PETITA*. RESPONSABILIDADE DA CONSTRUTORA. ACÓRDÃO ESTADUAL EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. SÚMULA 83 DO STJ. REVISÃO DO QUADRO FÁTICO-PROBATÓRIO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

1. A pretensão de natureza cominatória ou indenizatória fundada em vícios de construção não está sujeita ao prazo decadencial do art. 26 do CDC, mas sim ao prazo prescricional decenal do art. 205 do Código Civil.

2. O entendimento do acórdão recorrido, ao aplicar o prazo prescricional decenal às pretensões indenizatórias por vícios do imóvel e afastar a decadência, alinha-se à jurisprudência pacificada do Superior Tribunal de Justiça, incidindo o óbice da Súmula 83/STJ quanto à alegada violação do art. 26 do Código de Defesa do Consumidor.

3. A revisão do entendimento firmado pelo Tribunal de origem quanto à inexistência de julgamento *extra petita*, à rejeição da culpa exclusiva do consumidor e à caracterização de ato ilícito na substituição dos elevadores demandaria reexame do conjunto fático-probatório e interpretação de cláusulas contratuais, providências vedadas em recurso especial, nos termos das Súmulas 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça.

4. Agravo em recurso especial conhecido para negar provimento ao recurso especial.

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 28/04/2026 a 04/05/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 04 de maio de 2026.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3098219 - SP(2025/0435228-6)

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
AGRAVANTE : MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES SA
ADVOGADO : THIAGO DA COSTA E SILVA LOTT - MG101330
AGRAVADO : RESIDENCIAL SPAZIO SAN CARLO
ADVOGADOS : MONICA BARBOSA MARTIRIO - SP284036
ANDERSON RODRIGUEZ GARCIA - SP299787

EMENTA

DIREITO DO CONSUMIDOR E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS. VÍCIOS CONSTRUTIVOS EM EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO. PRAZO PRESCRICIONAL. JULGAMENTO *EXTRA PETITA*. RESPONSABILIDADE DA CONSTRUTORA. ACÓRDÃO ESTADUAL EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. SÚMULA 83 DO STJ. REVISÃO DO QUADRO FÁTICO-PROBATÓRIO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

1. A pretensão de natureza cominatória ou indenizatória fundada em vícios de construção não está sujeita ao prazo decadencial do art. 26 do CDC, mas sim ao prazo prescricional decenal do art. 205 do Código Civil.

2. O entendimento do acórdão recorrido, ao aplicar o prazo prescricional decenal às pretensões indenizatórias por vícios do imóvel e afastar a decadência, alinha-se à jurisprudência pacificada do Superior Tribunal de Justiça, incidindo o óbice da Súmula 83/STJ quanto à alegada violação do art. 26 do Código de Defesa do Consumidor.

3. A revisão do entendimento firmado pelo Tribunal de origem quanto à inexistência de julgamento *extra petita*, à rejeição da culpa exclusiva do consumidor e à caracterização de ato ilícito na substituição dos elevadores demandaria reexame do conjunto fático-probatório e interpretação de cláusulas contratuais, providências vedadas em recurso especial, nos termos das Súmulas 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça.

4. Agravo em recurso especial conhecido para negar provimento ao recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A contra decisão que inadmitiu seu recurso especial, fundamentado no art. 105, III, “a”, da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo eg. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementado:

“APELAÇÃO. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C.C. INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. Insurgência da ré contra sentença de parcial procedência. Decadência e prescrição.

Inocorrência. Responsabilidade objetiva da construtora. A construtora responde objetivamente pelos defeitos construtivos, nos termos do art. 14 do Código de Defesa do Consumidor. Necessidade de reparação dos danos apurados pela perícia. Mantida a obrigação de fazer. Sentença mantida. Recurso improvido.” (e-STJ, fls. 2577)

Foram opostos embargos de declaração, que foram rejeitados, às fls. 2.519/2.520 (e-STJ, fls. 2519-2520).

Em seu recurso especial, a parte recorrente alega violação dos seguintes dispositivos da legislação federal, com as respectivas teses:

(i) art. 26, II, do Código de Defesa do Consumidor, pois teria ocorrido decadência do direito de reclamar vícios aparentes nos elevadores, por se tratar de produto durável, com prazo de 90 dias a partir da entrega, o qual teria transcorrido sem reclamação idônea.

(ii) art. 473, § 2º, do Código de Processo Civil e art. 492, *caput*, do Código de Processo Civil, pois o perito teria ultrapassado os limites da designação ao incluir “inexecução de infraestrutura elétrica e quadros de bomba de recalque” não pedido na inicial, e o julgado teria sido extra petita ao condenar em objeto diverso do demandado.

(iii) art. 14, § 3º, II, do Código de Defesa do Consumidor, pois a responsabilidade da fornecedora teria de ser afastada em razão de culpa exclusiva do consumidor (condomínio), que não teria realizado as manutenções previstas nas normas técnicas (NBR 5674), o que teria causado ou agravado as patologias.

(iv) art. 186 do Código Civil, pois não teria havido ato ilícito na substituição dos elevadores, que teria sido autorizada pela Caixa Econômica Federal e apresentaria desempenho técnico equivalente ou superior ao previsto no memorial descritivo, afastando o dever de reparação.

Foram ofertadas contrarrazões (e-STJ, fls. 2623-2641).

O recurso especial foi inadmitido na origem, dando ensejo à interposição do presente agravo.

É o Relatório.

VOTO

Extrai-se dos autos que, na origem, o CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SPAZIO SAN CARLO alegou a existência de vícios construtivos e falhas na edificação do empreendimento, inclusive problemas nos elevadores, postulando a condenação da construtora na obrigação de fazer consistente na execução de reparos e na indenização por danos materiais, em ação de obrigação de fazer c.c. indenização por danos materiais.

A sentença julgou parcialmente procedentes os pedidos para condenar a ré a: a) efetuar os reparos dos vícios construtivos apontados no laudo pericial; b) executar a infraestrutura elétrica e os quadros do sistema de bombas de recalque; c) corrigir a oxidação das portas e cabines dos elevadores, tudo no prazo de 30 dias contados do trânsito em julgado, sob pena de conversão da obrigação em perdas e danos (e-STJ, fls. 2577).

No acórdão, o Tribunal de Justiça de São Paulo negou provimento à apelação da MRV, afastou decadência e prescrição por se tratar de pretensão indenizatória sujeita ao prazo do art. 205 do CC, reconheceu a relação de consumo e a responsabilidade objetiva da construtora nos termos do art. 14 do CDC, concluiu que as falhas são endógenas segundo a perícia, não vislumbrou julgamento extra petita quanto à infraestrutura elétrica e quadros de bomba de recalque, e destacou a ausência de autorização clara da CEF para a troca do fabricante dos elevadores, mantendo a obrigação de fazer e majorando os honorários para 20% do valor da causa (e-STJ, fls. 2577-2582).

No recurso especial, a recorrente sustenta violação aos arts. 26, II, e 14, § 3º, II, do Código de Defesa do Consumidor; 473, § 2º, e 492, *caput*, do Código de Processo Civil; e 186 do Código Civil.

Todavia, o apelo nobre não merece prosperar.

Inicialmente, a recorrente sustenta violação ao art. 26, II, do Código de Defesa do Consumidor, ao argumento de que teria ocorrido a decadência do direito de reclamar vícios aparentes nos elevadores, por se tratar de produto durável, cujo prazo de 90 dias, contado da entrega, teria transcorrido sem manifestação idônea.

Contudo, o acórdão recorrido afastou expressamente a alegação, ao consignar que a demanda não possui natureza redibitória, mas indenizatória, voltada à reparação de danos decorrentes do inadimplemento contratual, razão pela qual é inaplicável o art. 26 do CDC. Registrou, ainda, que incide o prazo prescricional decenal do art. 205 do Código Civil e que, no caso concreto, a ação foi proposta dentro desse lapso. Confirma-se, a propósito, o seguinte trecho do *decisum*:

"De saída, anoto que não há falar em decadência do pedido autoral, pois a pretensão é pela reparação dos danos, não redibitória, com pedido de abatimento no preço ou rescisão, inaplicável, pois, o artigo 26 do CDC, como defende a ré. Também não se verifica a ocorrência de prescrição, pois a reparação dos vícios, buscados na hipótese dos autos, deriva do não cumprimento dos deveres e obrigações e como tal está sujeita ao prazo prescricional de 10 anos, previsto no artigo 205 do CC.

No caso, incontroverso que o termo de recebimento de área comum do imóvel foi firmado em 07/11/2010 (fls. 401/402), enquanto a ação ajuizada em 18/11/2019, portanto, antes de decorrido o prazo prescricional.

A esse respeito, o posicionamento do C. STJ, conforme trecho que segue: "Quando, porém, 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. (...) A 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, o qual corresponde ao prazo vintenário de que trata a Súmula 194/STJ, aprovada ainda na vigência do Código Civil de 1916 ('Prescreve em vinte anos a ação para obter, do construtor, indenização por defeitos na obra')" (REsp nº 1.717.160/DF, rela. Ministra Nancy Andrighi, DJe 26/3/18)." (e-STJ Fl.2578-2579)

Nesse contexto, o entendimento adotado no acórdão recorrido encontra-se em consonância com a jurisprudência desta Corte Superior, segundo a qual a pretensão indenizatória do consumidor, fundada em prejuízos decorrentes de vícios do imóvel, não se sujeita a prazo

decadencial, mas sim ao prazo prescricional decenal do art. 205 do Código Civil. Incide, portanto, o óbice da Súmula 83/STJ quanto ao ponto. Nesse sentido:

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RITO COMUM. JUNTADA DE NOVOS DOCUMENTOS NA APELAÇÃO. REQUISITOS DO ART. 435 DO CPC/2015 . NÃO PREENCHIMENTO. REPARAÇÃO DE DANOS. AQUISIÇÃO DE IMÓVEL. VÍCIO OCULTO. PRESCRIÇÃO DA PRETENSÃO INDENIZATÓRIA. 10 (DEZ) ANOS DO CONHECIMENTO DO VÍCIO. DANO MORAL. AFASTAMENTO E REDUÇÃO. REEXAME. SÚMULA 7/STJ . EMBARGOS DE DECLARAÇÃO ACOLHIDOS, COM EFEITOS INFRINGENTES, PARA, EM NOVO JULGAMENTO, NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

1. "A regra prevista no art. 396 do CPC/73 (art. 434 do CPC/2015), segundo a qual incumbe à parte instruir a inicial ou a contestação com os documentos que forem necessários para provar o direito alegado, somente pode ser excepcionada se, após o ajuizamento da ação, surgirem documentos novos, ou seja, decorrentes de fatos supervenientes ou que somente tenham sido conhecidos pela parte em momento posterior, nos termos do art. 397 do CPC/73 (art. 435 do CPC/2015)" (AgInt no AREsp 1.734.438/RJ, Relator Ministro RAUL ARAÚJO, Quarta Turma, julgado em 15/3/2021, DJe de 7/4/2021).

2. Nos termos do entendimento desta Corte, "[a] pretensão de natureza indenizatória do consumidor pelos prejuízos decorrente dos vícios do imóvel não se submete à incidência de prazo decadencial, mas sim de prazo prescricional" (AgInt no AREsp 1.775.931/SP, Relator Ministro RAUL ARAÚJO, Quarta Turma, DJe de 14/9/2023).

3. Tratando-se de vício oculto no produto, o prazo prescricional para que o consumidor postule sua pretensão indenizatória é contado da manifestação e do conhecimento do vício.

4. O Tribunal de origem justificou a condenação da ré à indenização por dano moral, uma vez que ela promoveu a venda de imóvel à autora sem informar a existência de limitação administrativa sobre o bem capaz de retirar-lhe grande parte do potencial proveito econômico, uma vez proibida a edificação sobre o terreno. A reforma desse entendimento demandaria o reexame das provas dos autos, providência inviável em sede de recurso especial.

5. É admissível o reexame do valor fixado a título de danos morais quando verificada a exorbitância ou a natureza irrisória da importância arbitrada, em ofensa aos princípios da razoabilidade e da proporcionalidade. No caso, não se mostra exagerado o montante estabelecido pelo Tribunal de Justiça em R\$ 10.000,00 (dez mil reais), visto não ser desproporcional aos danos sofridos, em decorrência do descumprimento do dever de informação ao consumidor, resultando na aquisição de imóvel cuja edificação seria vedada pelo Poder Público.

6. Embargos de declaração acolhidos, com efeitos infringentes, para, em novo julgamento, negar provimento ao recurso especial.

(EDcl no AgInt no REsp n. 1.840.814/AC, relator Ministro RAUL ARAÚJO, Quarta Turma, julgado em 4/11/2025, DJEN de 12/12/2025.)

DIREITO PRIVADO. AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO. PRAZO DECADENCIAL DO CDC E DO ART. 618, PARÁGRAFO ÚNICO, DO CC. INAPLICABILIDADE. PRAZO PRESCRICIONAL DECENAL DO ART. 205 DO CC. SÚMULA N. 83 DO STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo interno contra decisão monocrática que negou providência ao agravo em recurso especial, por harmonia do acórdão recorrido com a orientação do STJ (Súmula n. 83 do STJ), afastando a decadência dos arts. 26 do CDC e 618, parágrafo único, do CC, e aplicando o prazo prescricional decenal do art. 205 do CC (fls. 230-236).

2. A controvérsia diz respeito a agravo de instrumento nos autos de ação de obrigações de fazer por vínculos de construção.

3. A Corte de origem desprovou o agravo de instrumento de ré e rejeitou a decadência, aplicando o prazo de garantia quinquenal do art. 618 do CC, por se tratar de contrato de construção de edifício.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

4. Há duas questões em discussão: (i) determinar se a pretensão de compelir a construtora a sanar vícios construtivos está sujeita ao prazo decadencial do art. 26 do CDC ou ao prazo do art. 618, parágrafo único, do CC; (ii) verificar se há dissídio jurisprudencial que justifique o afastamento da Súmula n. 83 do STJ.

III. RAZÕES DE DECIDIR

5. Mantém-se o óbice da Súmula n. 83 do STJ: o acórdão recorrido está alinhado à orientação desta Corte quanto à inaplicabilidade da decadência do art. 26 do CDC em pretensão cominatória/indenizatória por vínculos de construção.

6. O art. 618 do CC estabelece prazo de garantia de 5 anos para solidez e segurança da obra, que não seja decadencial ou prescricional; identificado o vício na garantia, a pretensão indenizatória sujeita-se ao prazo decenal do art. 205 do CC.

7. O dissídio jurisprudencial não prospera, pois a orientação do STJ se firmou no mesmo sentido da decisão recorrida, atraindo a Súmula n. 83 do STJ.

8. As observações sobre a ciência dos vícios e o transcurso de 180 dias não apagaram o entendimento consolidado de que não incide decadência nas pretensões cominatórias/indenizatórias por vícios construtivos.

4. DISPOSITIVO E TESE

9. Agravo interno desprovido.

Tese de julgamento: "1. A pretensão de natureza cominatória ou indenizatória fundada em vícios de construção não está sujeita ao prazo decadencial do art. 26 do CDC, mas sim ao prazo prescricional decenal do art. 205 do Código Civil. 2. O prazo de 5 anos previsto no art. 618 do Código Civil configura-se como prazo de garantia da solidez e segurança da obra, e não como prazo decadencial. 3.

Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ quando a decisão recorrida está em conformidade com jurisprudência pacificada do STJ, independentemente da alínea invocada no recurso especial. 4. Não há dissídio jurisprudencial apto a ensejar o conhecimento do recurso quando ausente similitude fática e superação do entendimento dominante."

Dispositivos relevantes citados: Lei n. 8.078/1990, art. 26; CC, arts. 618, parágrafo único, 205; PCC, art. 487, II.

Jurisprudência relevante: STJ, Súmula n. 83; STJ, REsp n. 1.898.536/SP; STJ, AgInt nos EDcl no AgInt no AREsp n. 2.389.900/SP;

STJ, AgInt no AREsp n. 2.304.871/DF; STJ, AgInt no REsp n. 1.742.053/SP.

(AgInt no AREsp n. 2.534.377/RJ, relator Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, Quarta Turma, julgado em 9/2/2026, DJEN de 12/2/2026.)

Ademais, a recorrente aponta violação aos arts. 14, § 3º, II, do Código de Defesa do Consumidor; 473, § 2º, e 492, caput, do Código de Processo Civil; e 186 do Código Civil, ao sustentar que teria havido julgamento extra petita, sob o argumento de que o perito extrapolou os limites da perícia ao incluir itens não postulados na inicial, resultando em condenação sobre objeto diverso do demandado. Defende, ainda, o afastamento de sua responsabilidade por culpa exclusiva do consumidor, em razão do alegado descumprimento, pelo condomínio, das manutenções obrigatórias, o que teria causado ou agravado os vícios apontados. Por fim, afirma inexistir ato ilícito na substituição dos elevadores, sustentando que a alteração observou o memorial descritivo, contou com autorização da Caixa Econômica Federal e assegurou desempenho técnico equivalente ou superior.

No presente caso, o acórdão recorrido consignou expressamente que não houve julgamento extra petita, pois as questões relativas à infraestrutura elétrica e aos quadros de bomba de recalque já estavam abrangidas pela causa de pedir e pelo parecer técnico que instruiu a inicial, o qual indicava a necessidade de verificação de falhas de projeto e execução. Quanto aos elevadores, registrou a ausência de comprovação de autorização válida da Caixa Econômica Federal para a substituição do fabricante, bem como a divergência entre a marca prevista no memorial descritivo e a efetivamente instalada, atribuindo à recorrente o ônus de demonstrar a equivalência técnica, o que não ocorreu. Reconheceu, assim, a existência de vício construtivo e manteve a obrigação de fazer nos termos da sentença, assentando que eventual apuração de valores para reparo será realizada em liquidação, caso haja conversão em perdas e danos. Confira-se, a propósito, o seguinte trecho do *decisum*:

"No mérito, propriamente dito, o autor alegou vícios construtivos indicados no parecer técnico que acompanhou a inicial (fls. 15/138).

Dada a qualidade das partes, configurada está a relação de consumo, sujeita a relação ao Código de Defesa do Consumidor, que impõe a responsabilidade objetiva do fornecedor (art. 12 do CDC). A norma visa assegurar a reparação ao consumidor por eventuais danos morais e materiais causados por defeitos e inadequação no produto fornecido.

O condomínio autor postulou na inicial a reparação dos vícios construtivos apontados no parecer técnico acostado às fls. 15/138.

Embora no parecer técnico os referidos vícios não tenham sido listados em uma planilha de forma objetiva, foi possível a identificação problemas, tanto isso é verdade que o perito judicial ao elaborar o laudo apresentou um resumo com a descrição das falhas, indicando as folhas em que constou do parecer técnico que fundamentou a inicial, a causa do problema e a classificação (Tabela 4 fls. 2.102/2.108).

O laudo pericial produzido nos autos atesta a existência de diversas anomalias construtivas, como trincas, fissuras, infiltrações, problemas nos elevadores, recalques no piso da quadra poliesportiva e etc. (fls. 2.109/2.110). Essas patologias comprometem não apenas a funcionalidade do empreendimento, mas também a segurança dos condôminos.

Conquanto a apelante sustente a ausência de responsabilidade, argumentando que parte das falhas decorre de má utilização ou falta de manutenção pelo condomínio, o laudo pericial permitiu afastar essa hipótese ao apontar que as falhas são originárias de defeitos endógenos e estruturais, atribuíveis ao construtor.

Portanto, a apelante deve ser responsabilizado nos termos do art. 927 do Código Civil, que prevê a obrigação de reparar o dano decorrente de ato ilícito, combinado com o art. 14 do Código de Defesa do Consumidor, que impõe a responsabilidade objetiva do fornecedor por falhas na prestação de serviços.

De todos os vícios construtivos elencados pelo perito judicial em suas conclusões (fls. 2.109/2.110 e 2.305/2.306) a ré, ora apelante, insurge-se especificamente em relação aos elevadores, em função da marca, e ao alegado problema adicional de "inexecução de infraestrutura elétrica e quadros de bomba de recalque", que não teria constado do pedido inicial.

Não há julgamento extra petita no que diz respeito à infraestrutura elétrica e aos quadros de bomba de recalque porque no parecer técnico que acompanhou a inicial constou expressamente que a infraestrutura elétrica demandaria "um estudo das cargas instaladas em relação à instalação elétrica dimensionada, cabos e disjuntores por parte da construtora MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A, em situação de falha de projeto e de execução" (fls. 79), ou seja, necessitaria de um estudo mais aprofundado para verificação das causas dos problemas relatados. Ainda que o perito judicial tenha afirmado que não havia pedido nesse sentido, é

certo que o assistente técnico indicou a necessidade de uma melhor análise do problema, concluindo no item 10.3.2 que deviam ser solicitadas ao incorporador “as plantas de aprovação junto à Municipalidade, as plantas de “As Built” referentes às instalações Hidráulicas, Elétricas, Estruturais, para os pavimentos tipo e demais pavimentos” que servem para verificar se houve alterações do projeto durante a execução da obra, bem como para confrontar com o que foi projetado e o que foi entregue (fls. 135).

No tocante aos elevadores, não ficou claro que houve autorização da Caixa Econômica Federal para troca do fabricante, já que o documento que acompanhou a inicial (fls. 146) não está assinado e não foi apresentado no original com a defesa. Por outro lado, não há dúvida que as fabricantes constantes do memorial descritivo são Otis, Schindler ou Thyssen - Krupp e não a entregue, Alfa Elevadores. Ademais disso, ficou evidenciado que com a mudança a ré economizou nas obras, conforme destacado no laudo pericial (fls. 2.272).

Com efeito, embora o perito judicial tenha concluído que a oxidação nas portas dos elevadores tenha ocorrido por mau uso, irretocável o consignado pela D. Magistrada, que “Era ônus da ré comprovar que a entrega de elevador de marca diversa não importou em redução da qualidade e durabilidade dos acabamentos, chapas metálicas e componentes mecânicos dos elevadores expostos de forma reiterada e prolongada à corrosão provocada pela umidade e condensação da água empoçada, a qual é decorrente dos alagamentos provocados pela inoperância do sistema de drenagem dos poços dos elevadores, bem como das intempéries do tempo. E, em que pese a irresignação da ré, a entrega de elevadores diversos em relação aos especificados no memorial descritivo configura vício construtivo. Assim, os elementos dos autos indicam que a oxidação das portas e cabines dos elevadores decorre também de falha de construção da ré e deve ser corrigida por esta” (fls. 2.509).

Vale dizer, que era dever de informação da ré dar destaque de modo inequívoco a respeito da modificação da marca de fabricante de elevadores e não apenas inserir cláusula genérica no memorial descritivo.

Ademais disso, é direito básico do consumidor a efetiva reparação de danos patrimoniais, conforme disposto no artigo 6.º, inciso VI, da Lei n.º 8.078/90.

No que concerne aos valores é importante esclarecer que a ré foi condenada na obrigação de fazer de reparar os vícios tidos como construtivos no laudo pericial. O expert judicial observou que:

(...)

E, por sua vez, não foram apresentados orçamentos alternativos, de modo que se impõe a manutenção do quantum estipulado pelo perito, ressaltando que em relação “à correção da oxidação das cabines e portas dos elevadores, o “quantum” necessário para realização dos reparos deverá ser apurado em fase de liquidação de sentença, no caso de eventual conversão da obrigação em perdas e danos” (fls. 2512).” (e-STJ Fl.2579-2582)

Nesse contexto, a modificação do entendimento adotado pelo Tribunal de origem, conforme pretendido pela recorrente - quanto à suposta ocorrência de julgamento extra petita, à tese de culpa exclusiva do consumidor e à inexistência de ato ilícito na substituição dos elevadores - demandaria o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, bem como a interpretação de cláusulas contratuais, providências inviáveis em recurso especial, nos termos das Súmulas 5 e 7/STJ.

Ante o exposto, conheço do agravo para negar provimento ao recurso especial.

Havendo nos autos a prévia fixação de honorários de advogado pelas instâncias de origem, determino a sua majoração, em desfavor da parte recorrente, no importe de 10% 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.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**AREsp 3.098.219 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2025/0435228-6

Número de Origem:
10127876520198260006

Sessão Virtual de 28/04/2026 a 04/05/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES SA
ADVOGADO : THIAGO DA COSTA E SILVA LOTT - MG101330
AGRAVADO : RESIDENCIAL SPAZIO SAN CARLO
ADVOGADOS : ANDERSON RODRIGUEZ GARCIA - SP299787
MONICA BARBOSA MARTIRIO - SP284036

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

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 28/04/2026 a 04/05/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 04 de maio de 2026

