SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3098373 - MA(2025/0437178-7)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE	:	EDIFICIO SCARP
ADVOGADOS	:	TALYTA COELHO RIBEIRO - MA011857 GUILHERME AVELLAR DE CARVALHO NUNES - MA013299
AGRAVADO	:	DELMAN RODRIGUES INCORPORACOES LTDA
ADVOGADOS	:	CARLOS EDUARDO BARBOSA CAVALCANTI JUNIOR - MA006716 DAVID LINO ARAGAO - MA024423

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESPONSABILIDADE CIVIL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. AÇÃO CONTRA CONSTRUTORA. DEFEITO DA OBRA. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. PRESCRIÇÃO. CÓDIGO CIVIL DE 2002. DECENAL.

1. Na hipótese, aresto atacado divergiu da orientação desta Corte, no sentido de que é decenal o prazo prescricional da acão para obter, do construtor, a indenização por defeito na obra, na vigência do Código Civil de 2002. Precedentes.

2. 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. Precedente.

3. Agravo conhecido para conhecer e dar provimento ao recurso especial.

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 14/04/2026 a 22/04/2026, por unanimidade, conhecer do recurso e lhe dar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Daniela Teixeira, Nancy Andrighi e Humberto Martins votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 23 de abril de 2026.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator

Documento eletrônico VDA56121258 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 23/04/2026 18:03:13
Publicação no DJEN/CNJ de 27/04/2026. Código de Controle do Documento: 334b5497-8992-4f49-86a4-548b4799b6a6

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3098373 - MA(2025/0437178-7)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE	:	EDIFICIO SCARP
ADVOGADOS	:	TALYTA COELHO RIBEIRO - MA011857 GUILHERME AVELLAR DE CARVALHO NUNES - MA013299
AGRAVADO	:	DELMAN RODRIGUES INCORPORACOES LTDA
ADVOGADOS	:	CARLOS EDUARDO BARBOSA CAVALCANTI JUNIOR - MA006716 DAVID LINO ARAGAO - MA024423

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESPONSABILIDADE CIVIL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. AÇÃO CONTRA CONSTRUTORA. DEFEITO DA OBRA. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. PRESCRIÇÃO. CÓDIGO CIVIL DE 2002. DECENAL.
1. Na hipótese, aresto atacado divergiu da orientação desta Corte, no sentido de que é decenal o prazo prescricional da acão para obter, do construtor, a indenização por defeito na obra, na vigência do Código Civil de 2002. Precedentes.
2. 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. Precedente.
3. Agravo conhecido para conhecer e dar provimento ao recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interposto por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO SCARP contra a decisão que não admitiu o recurso especial.

O apelo nobre, fundamentado nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional, desafia acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado do Maranhão assim ementado:

> *"DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. VÍCIO CONSTRUTIVO. DECADÊNCIA RECONHECIDA. APELO CONHECIDO E DESPROVIDO. UNANIMIDADE.*
> *I**. Caso em exame***
> *1. Apelação cível interposta por condomínio contra sentença que julgou improcedente pedido de reparação por vício construtivo, reconhecendo a decadência com base no art. 618 do Código Civil. Sentença manteve condenação em custas e honorários, fixados em 10% sobre o valor da causa.*
> ***II. Questão em discussão***
> *2. A questão em discussão consiste em saber se: (i) a pretensão de reparação por vício oculto está sujeita ao prazo de decadência previsto no art. 618 do Código Civil; e (ii) se é aplicável o prazo decenal do art. 205 do CC, em detrimento do regime específico da empreitada.*
> ***III. Razões de decidir***

Documento eletrônico VDA55330347 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 25/03/2026 11:20:56
Código de Controle do Documento: 1bf17411-c4f8-459f-9a3f-ae4a773c619f

3. A ação foi ajuizada após o prazo de cinco anos da expedição do habite-se e após 180 dias do conhecimento do vício, configurando decadência conforme o art. 618, p. u., do Código Civil.
4. A responsabilidade objetiva da construtora, invocada com base no CDC, não afasta a incidência dos prazos específicos do Código Civil aplicáveis à empreitada em construções.
IV. Dispositivo e tese
5. Recurso conhecido e desprovido, mantendo-se a sentença atacada em sua integralidade.
Tese de julgamento: *'1. A pretensão de reparação de vício construtivo que comprometa a solidez da obra deve observar o prazo de garantia de cinco anos previsto no art. 618 do CC. 2. O exercício do direito está sujeito ao prazo decadencial de 180 dias após a constatação do vício. 3. A responsabilidade objetiva da construtora não afasta a aplicação dos prazos legais específicos da empreitada*" (e-STJ fls. 267).

Nas razões do especial (e-STJ fls. 281-296), além do dissídio interpretativo, o recorrente aponta negativa de vigência dos arts. 6º, 12, 14 e 18 do CDC, 205 e 618 do CC.

Sustenta, em síntese, que é decenal o prazo prescricional das pretensões de natureza indenizatória, em razão do vício construtivo oculto, contado da ciência inequívoca do vício e não, da data do habite-se.

Oferecidas as contrarrazões (e-STJ fls. 320-335), o recurso não foi admitido na origem, dando ensejo ao presente agravo.

É o relatório.

VOTO

A irresignação merece prosperar.

Com efeito, no que toca à prescrição e decadência, o aresto recorrido está assim fundamentado:

> *"**A sentença recorrida fundamentou a improcedência dos pedidos na aplicação do artigo 618 do Código Civil, que estabelece a responsabilidade do empreiteiro pela solidez e segurança da obra durante o prazo irredutível de cinco anos e o prazo decadencial de cento e oitenta dias para o dono da obra propor a ação após o aparecimento do vício ou defeito**.*
>
> (...)
>
> ***Conforme os documentos dos autos, o habite-se do empreendimento foi expedido em 29 de outubro de 2015. A presente ação foi ajuizada em 16 de dezembro de 2020. O prazo de garantia legal de cinco anos previsto no caput do artigo 618 do Código Civil, contado a partir da expedição do habite-se, encerrou-se em 29 de outubro de 2020. A ação foi proposta após o término deste prazo de garantia.***
>
> ***Ademais, a sentença também considerou o prazo decadencial de cento e oitenta dias previsto no parágrafo único do artigo 618 do Código Civil.*** *O comprovante de pagamento do laudo pericial, datado de 13 de novembro de 2019, indica que, no mínimo a partir desta data, o Apelante tinha conhecimento do suposto vício e buscou a elaboração de um laudo para identificá-lo e caracterizá-lo.*
>
> ***O prazo de cento e oitenta dias para propor a ação, contado a partir de 13 de novembro de 2019, expirou em meados de maio de 2020. A ação, ajuizada em 16 de dezembro de 2020, foi proposta muito além deste prazo.***
>
> *O Apelante argumenta que se trata de vício oculto e que o prazo aplicável seria o decenal, contado da constatação do defeito, citando*

Documento eletrônico VDA55330347 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 25/03/2026 11:20:56
Código de Controle do Documento: 1bf17411-c4f8-459f-9a3f-ae4a773c619f

jurisprudência que trata da prescrição para pretensão indenizatória. Contudo, a pretensão principal deduzida na inicial é de obrigação de fazer, ou seja, a reparação do vício construtivo.

O artigo 618 do Código Civil trata especificamente do direito de reclamar contra o empreiteiro por vícios que comprometam a solidez e segurança da obra, estabelecendo tanto um prazo de garantia (cinco anos) quanto um prazo decadencial para o exercício desse direito (cento e oitenta dias após o aparecimento do vício)

A distinção entre o prazo de garantia, o prazo decadencial e o prazo prescricional é crucial. *O prazo de cinco anos do caput do art. 618 é um prazo de garantia, dentro do qual o vício deve aparecer. Uma vez aparecido o vício dentro deste quinquênio, o proprietário tem o prazo decadencial de cento e oitenta dias, contado do aparecimento do vício, para ajuizar a ação contra o empreiteiro. Se o vício aparece após os cinco anos, a garantia legal expirou. Se o vício aparece dentro dos cinco anos, mas a ação não é proposta nos cento e oitenta dias seguintes ao seu aparecimento, o direito de reclamar decai.*

No caso em tela, mesmo considerando que o vício tenha aparecido dentro do prazo de cinco anos (o que é sugerido pela data do pagamento do laudo em novembro de 2019, anterior ao término do quinquênio em outubro de 2020), a ação foi ajuizada em dezembro de 2020, mais de cento e oitenta dias após novembro de 2019. Portanto, o direito de reclamar contra o empreiteiro, nos termos do artigo 618 do Código Civil, decaiu.

(...)

Embora o Apelante invoque a proteção do Código de Defesa do Consumidor e a responsabilidade objetiva da construtora, tais argumentos não têm o condão de afastar a aplicação dos prazos específicos previstos no artigo 618 do Código Civil para a pretensão de reparação de vícios construtivos que afetam a solidez e segurança da obra." (e-STJ fl. 268-270- grifou-se)

Tal posicionamento diverge da orientação firmada nesta Corte, no sentido de que, na vigência do Código Civil de 2002, é de 10 (dez) anos o prazo prescricional para a propositura da ação em relação ao construtor visando indenização por defeito ou vícios construtivos.

Além disso, 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.

A propósito:

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESPONSABILIDADE CIVIL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. AÇÃO CONTRA CONSTRUTORA. DEFEITO DA OBRA. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. PRESCRIÇÃO. CÓDIGO CIVIL DE 2002. DECENAL.
1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).
2. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça orienta-se no sentido de que é decenal o prazo prescricional da acão para obter, do construtor, a indenização por defeito na obra, na vigência do Código Civil de 2002. Precedentes.
3. Agravo interno não provido." (AgInt no AREsp n. 1.909.182/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 13/6/2022, DJe de 17/6/2022- grifou-se.)

"AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO INDENIZATÓRIA. VÍCIO OCULTO. DECADÊNCIA INAPLICABILIDADE. PRESCRIÇÃO DECENAL A PARTIR DO CONHECIMENTO DO VÍCIO. ENTEDIMENTO DO ACÓRDÃO EM HARMONIA COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. AGRAVO CONHECIDO PARA NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.
1. Consoante o entendimento firmado pela e. Terceira Turma, a pretensão do consumidor de ser indenizado pelo prejuízo decorrente da entrega de imóvel

Documento eletrônico VDA55330347 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 25/03/2026 11:20:56
Código de Controle do Documento: 1bf17411-c4f8-459f-9a3f-ae4a773c619f

com vícios de construção não se sujeita a prazo decadencial, quer previsto no Código Civil, quer previsto no CDC (AgInt no REsp n. 1.918.636/DF, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 20/9/2021, DJe de 22/9/2021).

*2**. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça orienta-se no sentido de que é decenal o prazo prescricional da ação para obter, do construtor, a indenização por defeito na obra, na vigência do Código Civil de 2002 (AgInt no AREsp n. 1.909.182/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 13/6/2022, DJe de 17/6/2022).***

Agravo improvido." (AgInt no AREsp n. 1.997.908/RO, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 21/8/2023, DJe de 24/8/2023 - grifou-se.)

"CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESPONSABILIDADE CIVIL. AÇÃO DE RESSARCIMENTO CONTRA O CONSTRUTOR. DEFEITOS NA CONSTRUÇÃO. 1. PRAZO PRESCRICIONAL DA AÇÃO PARA OBTER, DO CONSTRUTOR, INDENIZAÇÃO POR DEFEITO DA OBRA NA VIGÊNCIA DO CÓDIGO CIVIL DE 2002 É DE 10 ANOS. 2. VÍCIO CONSTRUTIVO. LAUDO PERICIAL. INCIDÊNCIA DO ENUNCIADO N. 7 DA SÚMULA DESTA CORTE. 3. AGRAVO REGIMENTAL IMPROVIDO.

1. O prazo prescricional da ação para obter, do construtor, indenização por defeito da obra na vigência do Código Civil de 2002 é de 10 anos.

2. O laudo pericial comprovou cabalmente os defeitos apresentados no edifício, não constatando a alegada falta de manutenção. Portanto, rever o acórdão recorrido enseja o reexame do conjunto probatório dos autos, o que é defeso na instância especial, de acordo com o disposto no enunciado n. 7 da Súmula desta Corte.

3. Em face da ausência de qualquer subsídio capaz de alterar os fundamentos da decisão agravada, subsiste incólume o entendimento nela firmado, não merecendo prosperar o presente recurso.

4. Agravo regimental a que se nega provimento" (AgRg no AREsp 661.548/RJ, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 26/5/2015, DJe 10/6/2015- grifou-se).

"PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DEFEITO EM OBRA. PRAZO PRESCRICIONAL DECENAL. VIOLAÇÃO DO ART. 618 DO CC. NÃO OCORRÊNCIA. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça orienta-se no sentido de que é decenal o prazo prescricional da ação para obter, do construtor, a indenização por defeito na obra, na vigência do Código Civil de 2002 (AgInt no AREsp 1.909.182/SP, Relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Terceira Turma, julgado em 13/6/2022, DJe de 17/6/2022).

2. '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' (AgInt no AREsp 2.092.461/SP, Relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, Terceira Turma, julgado em 12/6/2023, DJe de 14/6/2023).

3. Agravo interno desprovido" (AgInt no AREsp n. 2.450.672/GO, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 22/4/2024, DJe de 2/5/2024.)

Ante o exposto, conheço do agravo para conhecer do recurso especial e dar-lhe provimento para afastar decadência, determinando o retorno dos autos à origem para que julgue o feito, como entende de direito.

É o voto.

Documento eletrônico VDA55330347 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 25/03/2026 11:20:56
Código de Controle do Documento: 1bf17411-c4f8-459f-9a3f-ae4a773c619f

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AREsp 3.098.373 / MA

Número Registro: 2025/0437178-7 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
08411559320208100001 841155932020810001

Sessão Virtual de 14/04/2026 a 22/04/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. JANICE AGOSTINHO BARRETO ASCARI

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: EDIFICIO SCARP
ADVOGADOS	: TALYTA COELHO RIBEIRO - MA011857
	GUILHERME AVELLAR DE CARVALHO NUNES - MA013299
AGRAVADO	: DELMAN RODRIGUES INCORPORACOES LTDA
ADVOGADOS	: CARLOS EDUARDO BARBOSA CAVALCANTI JUNIOR - MA006716
	DAVID LINO ARAGAO - MA024423

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

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 14/04/2026 a 22/04/2026, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso e lhe dar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Documento eletrônico VDA56081617 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 23/04/2026 01:10:32
Código de Controle do Documento: f431fa63-507d-4cc0-98ec-54c7ffb2851d

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Daniela Teixeira, Nancy Andrighi e Humberto Martins votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 22 de abril de 2026

Documento eletrônico VDA56081617 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 23/04/2026 01:10:32
Código de Controle do Documento: f431fa63-507d-4cc0-98ec-54c7ffb2851d