SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2244594 - MS (2025/0451628-2)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE	:	ERBE INCORPORADORA S.A.
ADVOGADO	:	WILSON SALES BELCHIOR - MS020233
AGRAVADO	:	ILZA BARROS PEREIRA
ADVOGADO	:	GUILHERME OLIVEIRA DA SILVA - MS021127

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AGRAVO INTERNO. DIALETICIDADE RECURSAL. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. PRAZO PRESCRICIONAL. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Recurso. Agravo interno interposto contra decisão monocrática que não conheceu de recurso especial em ação indenizatória por danos morais e materiais decorrentes de vícios ocultos de construção em imóvel adquirido no âmbito de programa habitacional.

2. Discussão. No recurso especial, o recorrente sustentou: (i) ofensa ao princípio da dialeticidade (CPC, arts. 932, III, e 1.010, II); (ii) desconsideração do ônus da prova quanto à data de entrega e ao conhecimento dos vícios (CPC, art. 373, I); e (iii) prescrição trienal (CC, art. 206, § 3º, V) ou, subsidiariamente, quinquenal (CDC, art. 27), com termo inicial na entrega do empreendimento.

3. Decisões anteriores. O Tribunal de origem reformou a sentença para afastar a prescrição, aplicando o prazo do art. 27 do CDC, com contagem a partir da ciência do dano e da autoria. Embargos de declaração foram inicialmente rejeitados e posteriormente acolhidos para sanar omissão, sem alteração do resultado.

4. A aferição do cumprimento do princípio da dialeticidade exige cotejo entre os fundamentos da sentença e as razões da apelação, o que pressupõe reexame de fatos e provas, providência vedada em sede de recurso especial, consoante julgados do STJ específicos sobre o tema. Aplicação da Súmula 7/STJ.

5. A pretensão indenizatória por vícios ocultos de construção não se submete aos prazos decadenciais do CDC (art. 26), ao prazo prescricional quinquenal nele previsto (art. 27) ou ao prazo trienal do Código Civil (art. 206, § 3º, V), mas ao prazo prescricional decenal neste previsto (art. 205), com termo inicial fixado na data de ciência do vício, conforme julgados específicos das Terceira e Quarta Turmas deste Tribunal. Aplicação, *mutatis mutandis*, da Súmula 83/STJ.

6. A controvérsia sobre o cumprimento suficiente ou não do ônus da prova quanto à data de ciência dos vícios fica prejudicada, pois a definição do seu termo inicial demanda dilação probatória (inclusive prova pericial, referida pelo Tribunal local e pendente de realização), de modo que, mantidas as premissas fáticas assentadas no acórdão recorrido, não há prescrição a ser pronunciada neste momento processual.

Documento eletrônico VDA59480467 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 31/08/2026 20:53:35
Publicação no DJEN/CNJ de 03/09/2026. Código de Controle do Documento: a91419fa-9969-4ffd-bcfb-023e7e92d75d

7. Não se aplica a multa do art. 1.021, § 4º, do CPC, por ausência de elementos que a justifiquem, desacolhendo-se as contrarrazões no ponto.
8. Não cabe a majoração de honorários recursais no julgamento em que se nega provimento ao agravo interno, conforme orientação da Segunda Seção do STJ.
9. Agravo interno desprovido.
10. Jurisprudência relevante citada: STJ, AgInt no REsp 2.152.722/SC, Quarta Turma, j. 30.03.2026; STJ, AgInt no AREsp 2.668.316/SC, Quarta Turma, j. 30.03.2026; STJ, AgInt no AREsp 2.843.177/MT, Terceira Turma, j. 30.03.2026; STJ, AgInt no REsp 1.994.032/SP, Quarta Turma, j. 16.12.2025; STJ, AREsp 2.694.774/SP, Quarta Turma, j. 10.11.2025; STJ, AREsp 2.933.371/PB, Quarta Turma, j. 13.10.2025; STJ, AREsp 2.458.394/SP, Quarta Turma, j. 02.03.2026; STJ, REsp 489.867/SP, Terceira Turma, j. 20.05.2003; STJ, AgInt nos EAREsp 2.576.305/SP, Segunda Seção, j. 11.02.2026; STJ, AgInt nos EREsp 1.539.725/DF, Segunda Seção, j. 09.08.2017; STJ, EDcl no AgInt no REsp 1.573.573/RJ, Terceira Turma, j. 08.05.2017.

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 18/08/2026 a 24/08/2026, 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, 24 de agosto de 2026.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator

Documento eletrônico VDA59480467 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 31/08/2026 20:53:35
Publicação no DJEN/CNJ de 03/09/2026. Código de Controle do Documento: a91419fa-9969-4ffd-bcfb-023e7e92d75d

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2244594 - MS (2025/0451628-2)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE	:	ERBE INCORPORADORA S.A.
ADVOGADO	:	WILSON SALES BELCHIOR - MS020233
AGRAVADO	:	ILZA BARROS PEREIRA
ADVOGADO	:	GUILHERME OLIVEIRA DA SILVA - MS021127

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AGRAVO INTERNO. DIALETICIDADE RECURSAL. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. PRAZO PRESCRICIONAL. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Recurso. Agravo interno interposto contra decisão monocrática que não conheceu de recurso especial em ação indenizatória por danos morais e materiais decorrentes de vícios ocultos de construção em imóvel adquirido no âmbito de programa habitacional.

2. Discussão. No recurso especial, o recorrente sustentou: (i) ofensa ao princípio da dialeticidade (CPC, arts. 932, III, e 1.010, II); (ii) desconsideração do ônus da prova quanto à data de entrega e ao conhecimento dos vícios (CPC, art. 373, I); e (iii) prescrição trienal (CC, art. 206, § 3º, V) ou, subsidiariamente, quinquenal (CDC, art. 27), com termo inicial na entrega do empreendimento.

3. Decisões anteriores. O Tribunal de origem reformou a sentença para afastar a prescrição, aplicando o prazo do art. 27 do CDC, com contagem a partir da ciência do dano e da autoria. Embargos de declaração foram inicialmente rejeitados e posteriormente acolhidos para sanar omissão, sem alteração do resultado.

4. A aferição do cumprimento do princípio da dialeticidade exige cotejo entre os fundamentos da sentença e as razões da apelação, o que pressupõe reexame de fatos e provas, providência vedada em sede de recurso especial, consoante julgados do STJ específicos sobre o tema. Aplicação da Súmula 7/STJ.

5. A pretensão indenizatória por vícios ocultos de construção não se submete aos prazos decadenciais do CDC (art. 26), ao prazo prescricional quinquenal nele previsto (art. 27) ou ao prazo trienal do Código Civil (art. 206, § 3º, V), mas ao prazo prescricional decenal neste previsto (art. 205), com termo inicial

Documento eletrônico VDA59010512 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 17/08/2026 23:39:00
Código de Controle do Documento: b26d5c4b-f837-4773-b523-837bb972d996

fixado na data de ciência do vício, conforme julgados específicos das Terceira e Quarta Turmas deste Tribunal. Aplicação, *mutatis mutandis*, da Súmula 83/STJ.

6. A controvérsia sobre o cumprimento suficiente ou não do ônus da prova quanto à data de ciência dos vícios fica prejudicada, pois a definição do seu termo inicial demanda dilação probatória (inclusive prova pericial, referida pelo Tribunal local e pendente de realização), de modo que, mantidas as premissas fáticas assentadas no acórdão recorrido, não há prescrição a ser pronunciada neste momento processual.

7. Não se aplica a multa do art. 1.021, § 4º, do CPC, por ausência de elementos que a justifiquem, desacolhendo-se as contrarrazões no ponto.

8. Não cabe a majoração de honorários recursais no julgamento em que se nega provimento ao agravo interno, conforme orientação da Segunda Seção do STJ.

9. Agravo interno desprovido.

10. Jurisprudência relevante citada: STJ, AgInt no REsp 2.152.722/SC, Quarta Turma, j. 30.03.2026; STJ, AgInt no AREsp 2.668.316/SC, Quarta Turma, j. 30.03.2026; STJ, AgInt no AREsp 2.843.177/MT, Terceira Turma, j. 30.03.2026; STJ, AgInt no REsp 1.994.032/SP, Quarta Turma, j. 16.12.2025; STJ, AREsp 2.694.774/SP, Quarta Turma, j. 10.11.2025; STJ, AREsp 2.933.371/PB, Quarta Turma, j. 13.10.2025; STJ, AREsp 2.458.394/SP, Quarta Turma, j. 02.03.2026; STJ, REsp 489.867/SP, Terceira Turma, j. 20.05.2003; STJ, AgInt nos EAREsp 2.576.305/SP, Segunda Seção, j. 11.02.2026; STJ, AgInt nos EREsp 1.539.725/DF, Segunda Seção, j. 09.08.2017; STJ, EDcl no AgInt no REsp 1.573.573/RJ, Terceira Turma, j. 08.05.2017.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto pela parte acima referida contra decisão monocrática desta relatoria que não conheceu do recurso especial.

Nas razões recursais, a parte agravante, em resumo, defende a possibilidade de reforma do acórdão recorrido sem a incidência da Súmula 7 do STJ e impugna a aplicação da Súmula 83 do STJ.

Ao final, requer a reconsideração da decisão agravada ou sua reforma pela Turma julgadora.

É o relatório.

VOTO

A insurgência recursal não procede.

Trata-se de recurso especial interposto por ERBE INCORPORADORA 037 S.A., fundamentado no art. 105, III, a, da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo eg. Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul, assim ementado:

E M E N T A – APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO INDENIZATÓRIA POR DANOS MORAIS E MATERIAIS – OFENSA AO PRINCÍPIO DA

Documento eletrônico VDA59010512 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 17/08/2026 23:39:00
Código de Controle do Documento: b26d5c4b-f837-4773-b523-837bb972d996

> DIALETICIDADE – AFASTADA – ALEGAÇÃO DE VÍCIOS OCULTOS DE CONSTRUÇÃO – ALEGADA AUSÊNCIA DE CUMPRIMENTO DE NORMAS QUE REGEM A CONSTRUÇÃO CIVIL – PRESCRIÇÃO QUINQUENAL – APLICAÇÃO DO ART. 27 DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR – FATO DO PRODUTO – SENTENÇA REFORMADA – RECURSO CONHECIDO E PROVIDO.
> 1 – Como há apresentação suficiente da irresignação da apelante na peça recursal, não há se falar em ofensa do princípio da dialeticidade.
> 2 – No caso dos autos, por se tratar de demanda relativa à reparação de danos causados por fato do produto, aplica-se o Código de Defesa do Consumidor, incidindo a prescrição prevista no artigo 27, do diploma consumerista, segundo o qual 'Prescreve em cinco anos a pretensão à reparação pelos danos causados por fato do produto ou do serviço prevista na Seção II deste Capítulo, iniciando-se a contagem do prazo a partir do conhecimento do dano e de sua autoria (e-STJ, fl. 491).

Os embargos de declaração opostos pela ERBE INCORPORADORA 037 S.A. foram rejeitados (e-STJ, fls. 519-523); posteriormente, embargos de declaração foram acolhidos para sanar omissão, sem alteração do resultado (e-STJ, fls. 730-731).

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

(I) Arts. 932, III, e 1.010, II, do Código de Processo Civil, pois teria havido afronta ao princípio da dialeticidade, uma vez que a apelação não teria impugnado especificamente os fundamentos da sentença, impondo-se o não conhecimento do recurso por ausência de pertinência temática.

(II) Art. 373, I, do Código de Processo Civil, pois teria sido desconsiderada a regra estática do ônus da prova ao se admitir juízo de probabilidade sem prova mínima dos fatos constitutivos, cuja produção seria exigível e viável ao autor (data de entrega e conhecimento dos vícios).

(III) Art. 206, § 3º, V, do Código Civil, pois, tratando-se de responsabilidade extracontratual, seria aplicável o prazo prescricional trienal para a reparação civil, com reconhecimento da prescrição; alternativamente, o art. 27 do Código de Defesa do Consumidor, para incidência do prazo quinquenal, fixando-se o termo inicial na data de entrega do empreendimento, diante da inércia do autor em comprovar a data de recebimento das chaves.

Quanto aos arts. 932, III, e 1.010, II, do Código de Processo Civil, que tratam da tese recursal de afronta ao princípio da dialeticidade, não cabe a este Tribunal Superior reexaminar o mérito do exame feito pelo Tribunal local, que, contrastando a sentença e as razões de apelação, proclamou terem sido suficientemente impugnadas as razões decisórias, afastando a preliminar de não conhecimento invocada em contrarrazões à apelação e reiterada no recurso especial ora em exame. Sobre o tema, refiro recentes julgados das duas Turmas que integram a Segunda Seção do STJ:

> DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO DE APELAÇÃO. PRINCÍPIO DA DIALETICIDADE. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO ESPECÍFICA AOS FUNDAMENTOS DA SENTENÇA. REEXAME DE FATOS E PROVAS. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

Documento eletrônico VDA59010512 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 17/08/2026 23:39:00
Código de Controle do Documento: b26d5c4b-f837-4773-b523-837bb972d996

I. CASO EM EXAME
1. Agravo interno interposto por fundação de previdência complementar contra decisão monocrática que conheceu do agravo para não conhecer de recurso especial, o qual impugnava acórdão que deixou de conhecer de recurso de apelação por ofensa ao princípio da dialeticidade.
II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO
2. A questão em discussão consiste em definir se a modificação da conclusão do tribunal de origem, que atestou a ausência de impugnação específica aos fundamentos da sentença na apelação, demanda o reexame do conjunto fático-probatório.
III. RAZÕES DE DECIDIR
3. A verificação do cumprimento do princípio da dialeticidade recursal exige o cotejo analítico entre as razões de decidir lançadas na sentença e os argumentos jurídicos e fáticos apresentados no recurso de apelação.
4. A alteração da premissa firmada pelo tribunal de origem acerca da inobservância da dialeticidade recursal demanda a incursão na seara probatória dos autos.
5. O reexame do acervo fático-processual e probatório é inviável em sede de recurso especial, ante a vedação contida na Súmula 7/STJ.
IV. DISPOSITIVO E TESE
Agravo interno desprovido.
Tese de julgamento: A revisão da conclusão do tribunal de origem quanto ao não conhecimento da apelação por inobservância ao princípio da dialeticidade exige o reexame de fatos e provas, providência vedada em recurso especial pela Súmula 7/STJ.
Dispositivos relevantes citados: CPC, art. 1.010, III; Súmula 7/STJ.
Jurisprudência relevante citada: STJ, AgInt no AgInt no AREsp n. 2.972.514/SP, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 09.12.2025; STJ, AgInt no AREsp n. 2.893.561/RS, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 01.12.2025; STJ, AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.856.611/DF, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 13.10.2025.
(AgInt no REsp 2.152.722/SC, Relator Ministro **Luís Carlos Gambogi** (Desembargador Convocado do TJMG), **Quarta Turma**, julgado em 30/3/2026, DJEN de 8/4/2026, g.n.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE. DIREITO REAL DE HABITAÇÃO VITALÍCIO INSTITUÍDO EM CONTRATO PARTICULAR. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA REFORMADA PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. ACÓRDÃO QUE RECONHECEU O ESBULHO DIANTE DA RETOMADA DO IMÓVEL PELA PROPRIETÁRIA SEM PROCEDIMENTO JUDICIAL PRÉVIO E DIANTE DA SUA TOLERÂNCIA QUANTO AOS ATOS DE DESVIRTUAMENTO DO INSTITUTO PELA HABITANTE. RECURSO ESPECIAL. SUPOSTA OFENSA AOS ARTS. 932, III, E 1.010, III, DO CPC; 1.403, I E II, 1.410, IV E VII, 1.414 E 1.416 DO CC. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. DECISÃO SINGULAR QUE NÃO CONHECEU DO RECURSO ESPECIAL. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO INTERNO QUE NÃO INFIRMA OS FUNDAMENTOS DA DECISÃO AGRAVADA.
1. Ação de reintegração de posse ajuizada por beneficiária de direito real de habitação vitalício em face da proprietária do imóvel, que teria retomado o bem à força.
2. O Tribunal de origem, reformando a sentença de improcedência, concluiu pela ocorrência de esbulho, por entender que, embora a habitante tenha praticado atos que desvirtuam o instituto (locação a terceiros e residência em outra localidade), a proprietária tinha ciência e tolerava a situação, não podendo fazer justiça com as próprias mãos sem prévio procedimento judicial para extinguir o direito real.
3. A pretensão de reforma do acórdão recorrido, para reconhecer a extinção de pleno direito do direito de habitação por abandono, deterioração ou

Documento eletrônico VDA59010512 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 17/08/2026 23:39:00
Código de Controle do Documento: b26d5c4b-f837-4773-b523-837bb972d996

desvirtuamento da finalidade, ou **para reconhecer a ofensa ao princípio da dialeticidade no recurso de apelação, demanda, necessariamente, o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, especialmente para afastar a premissa fática estabelecida pelo Tribunal de origem de que houve tolerância da proprietária quanto à conduta da habitante. Incidência da Súmula 7 do STJ.**
4. Assentada a premissa fática da tolerância por parte da proprietária, a conclusão do acórdão recorrido de que a retomada do imóvel sem prévia desconstituição judicial do direito de habitação configura esbulho não representa violação aos dispositivos de lei federal indicados.
5. A incidência da Súmula 7/STJ impede, também, o conhecimento do recurso especial pela alínea "c" do permissivo constitucional, porquanto ausente a similitude fática entre os julgados confrontados.
6. Agravo interno não provido.
(AgInt no AREsp 2.668.316/SC, Relatora Ministra **Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma**, julgado em 30/3/2026, DJEN de 7/4/2026, g.n.)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. VIOLAÇÃO À DIALETICIDADE RECURSAL. RECONHECIMENTO NA ORIGEM. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO ESPECÍFICA. REANÁLISE. IMPOSSIBILIDADE.
1. Controvérsia acerca da alegada negativa de prestação jurisdicional e do não conhecimento da apelação por ausência de dialeticidade.
2. **O Tribunal de origem, com base nos fatos e provas dos autos, concluiu que a apelação não impugnou especificamente os fundamentos da sentença**, limitando-se a reproduzir alegações da defesa, sem enfrentar pontos decisivos como a preclusão das preliminares, a imprescritibilidade da demanda e a comprovação do direito alegado pela autora, razão pela qual reconheceu a violação ao princípio da dialeticidade e não conheceu do apelo.
3. **Inviabilidade, ante o óbice da Súmula n. 7/STJ, de reversão da conclusão do Tribunal de origem, por demandar reexame de fatos e provas dos autos. Precedentes.**
4. Não há que se falar em negativa de prestação jurisdicional, na medida em que o acórdão recorrido expôs, de forma clara e fundamentada, as razões pelas quais reconheceu a ausência de dialeticidade, enfrentando os pontos essenciais da controvérsia; o não acolhimento das teses da parte não configura omissão.
5. A Súmula n. 7/STJ impede o conhecimento do recurso interposto tanto pela alínea "a" quanto pela alínea "c" do permissivo constitucional.
Agravo interno improvido.
(AgInt no AREsp 2.843.177/MT, Relator Ministro **Humberto Martins, Terceira Turma**, julgado em 30/3/2026, DJEN de 7/4/2026, g.n.)

As razões do agravo interno limitam-se a sustentar que bastaria promover-se um reenquadramento jurídico de fatos incontroversos, o que não procede, conforme precedentes acima referidos, que bem se ajustam ao caso em foco. A controvérsia, como já afirmado, não envolve uma mera revaloração de fatos incontroversos, tampouco um mero erro de subsunção cometido pelo Tribunal local, de modo a autorizar a aplicação direta da matéria de direito por este Tribunal Superior.

Incorreta, também, a impugnação à decisão a pretexto de má aplicação da Súmula n. 83 do STJ, dado que ela não foi aplicada pela decisão monocrática quanto a esta temática do recurso especial.

Quanto aos demais dispositivos, a tese recursal é, em resumo, de necessidade de reforma do acórdão recorrido, para reconhecimento de prescrição da pretensão indenizatória.

Documento eletrônico VDA59010512 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 17/08/2026 23:39:00
Código de Controle do Documento: b26d5c4b-f837-4773-b523-837bb972d996

Pede-se a aplicação do prazo prescricional trienal para a reparação civil ou do prazo quinquenal, fixando-se o termo inicial na data de entrega do empreendimento.

Vale rememorar que o TJMS afastou a prescrição reconhecida em sentença, assim tratando do tema:

> Ainda que ausente contrato entre as partes, forçoso reconhecer que incide na relação entre as partes as regras previstas no Código de Defesa do Consumidor, pois o pedido da autora se baseia em supostos vícios de construção, de modo que aplicável ao caso o prazo prescricional de 5 (cinco) anos previsto no artigo 27 do Código de Defesa do Consumidor, que diz:
>
> > *"Art. 27. Prescreve em cinco anos a pretensão à reparação pelos danos causados por fato do produto ou do serviço prevista na Seção II deste Capítulo, iniciando-se a contagem do prazo a partir do conhecimento do dano e de sua autoria".*
>
> Outrossim, em situações semelhantes a ora examinada, este Tribunal tem se manifestado reiteradamente no sentido de que "*(...) 1. De acordo com o artigo 26, inciso II, do Código de Defesa do Consumidor, o consumidor dispõe do prazo de 90 (noventa dias) para reclamar dos vícios aparentes ou de fácil constatação, relativamente aos serviços ou produtos duráveis, quando pretende substituir o produto adquirido, restituir a quantia paga ou abater proporcionalmente o preço ajustado. Quando pretende ser indenizado em decorrência dos danos sofridos por fato do produto ou do serviço, incide o prazo prescrional quinquenal previsto no artigo 27 do Código de Defesa do Consumidor. (...)*" (TJMS. Apelação Cível n. 0801161-12.2018.8.12.0021, Três Lagoas, 2ª Câmara Cível, Relator (a): Des. Fernando Mauro Moreira Marinho, j: 13/01/2022, p: 17/01/2022).
> No caso, a autora alega que o imóvel foi-lhe entregue no final do ano de 2016, e não há provas nos autos que demonstrem o contrário. O requerido poderia facilmente comprovar que o fato não corresponde à realidade, apresentando documentos que infirmassem as alegações autorais.
> Sendo assim, como **a parte alega que o imóvel lhe foi entregue no final de setembro de 2016 e que os danos apareceram em momento posterior, depois da entrega das chaves e da vistoria, e a presente ação ajuizada em 10/08/2021, verifica-se, portanto, que o prazo prescricional de 5 (cinco) anos ainda não transcorreu**, pois o art. 27 do Código de Defesa do Consumidor consagra a teoria da *actio nata* (CC, art. 189), de modo que **a contagem do prazo prescricional inicia-se a partir do conhecimento, e não da entrega das chaves.**
> Note-se que não se está aqui falando da entrega das chaves como elemento principal, mas do **momento em que houve a ciência desses vícios.**
> Verifica-se, ademais, que o juízo singular determinou a expedição de ofício à Caixa Econômica Federal para que fosse enviado a cópia do Contrato de Compra, Venda e Financiamento firmado pela autora para aquisição de imóvel pelo Programa Minha Casa Minha Vida (f. 386), bem como cópia do Termo de Entrega de Chaves, documentos por meio dos quais poderia ser comprovada a propriedade do imóvel e a data certa da entrega do bem, todavia, a sentença foi proferida sem a resposta.
> Além disso, **o conhecimento dos vícios existentes no imóvel poderia ser demonstrado por meio de prova pericial, durante a instrução probatória, porém não fora oportunizada sua produção nos autos**. Assim, já decidiu esta Câmara Cível:
>
> > *"AGRAVO DE INSTRUMENTO - AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS - DECISÃO SANEADORA - DECADÊNCIA E PRESCRIÇÃO – NÃO OCORRÊNCIA – VÍCIOS OCULTOS – PRESCRIÇÃO QUINQUENAL - ART. 27 DO CDC -*

Documento eletrônico VDA59010512 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 17/08/2026 23:39:00
Código de Controle do Documento: b26d5c4b-f837-4773-b523-837bb972d996

> *CONTAGEM A PARTIR DO CONHECIMENTO DOS DEFEITOS - MANUTENÇÃO DA DECISÃO AGRAVADA - RECURSO DESPROVIDO. Tendo em vista que o autor pretende ser indenizado em decorrência dos danos sofridos por fato do produto ou do serviço, incide o prazo prescricional quinquenal previsto no artigo 27 do CDC. Não sendo possível estabelecer o momento exato em que a parte autora teve ciência dos defeitos reclamados na inicial, uma vez que alegado serem vícios ocultos, conclui-se que não eram perceptíveis ao tempo da entrega das chaves, não havendo falar em prescrição." (TJMS. Agravo de Instrumento 1407030-28.2022.8.12.0000, Três Lagoas, 2ª Câmara Cível, Relator (a): Des. Eduardo Machado Rocha, julgado em 26/10/2022, p: 27/10/2022)*

Dessa forma, a reforma da sentença é medida que se impõe.

A pretensão recursal é contrária à jurisprudência desta eg. Corte no sentido de que (a) o prazo prescricional em hipóteses de ação indenizatória ajuizada pelo contemplado pelo programa governamental habitacional diretamente contra a construtora é decenal, e não quinquenal ou trienal; (b) o termo inicial do prazo para o adquirente da unidade habitacional demandar a construtora por vício oculto, não aparente na data de entrega das chaves — como ocorre no caso, conforme a transcrição acima do acórdão recorrido — é a data da ciência dos vícios. Confira-se:

> AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. RESPONSABILIDADE CIVIL POR VÍCIO DE CONSTRUÇÃO. PRAZO DECADENCIAL (CDC, ART. 26). INAPLICABILIDADE. PRESCRIÇÃO DECENAL (CC/2002, ART. 205). PRECEDENTES. DECISÃO MANTIDA.
> 1. Nos termos da jurisprudência desta Corte, o prazo decadencial previsto no art. 26 do CDC relaciona-se ao período de que dispõe o consumidor para exigir em juízo alguma das alternativas que lhe são conferidas pelos arts. 18, § 1º, e 20, caput, do mesmo diploma legal (a saber, a substituição do produto, a restituição da quantia paga, o abatimento proporcional do preço e a reexecução do serviço), não se confundindo com o prazo prescricional a que se sujeita o consumidor para pleitear indenização decorrente da má-execução do contrato. Precedentes.
> 2. Esta Corte Superior entende que "**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**" (AgRg no AREsp 661.548/RJ, Relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Terceira Turma, DJe de 10/6/2015).
> 3. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt no REsp 1.994.032/SP, Relatora Ministra **Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma**, julgado em 16/12/2025, DJEN de 22/12/2025, g.n.)

> DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. PRAZO PRESCRICIONAL DECENAL. RECURSO NÃO CONHECIDO. RAZÕES DE DECIDIR
> 1. Agravo interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial, no qual se discutia a aplicação do prazo prescricional em ação indenizatória por vícios construtivos em imóvel adquirido no âmbito do **Programa Minha Casa Minha Vida** (PMCMV).
> 2. O acórdão recorrido afastou a aplicação dos prazos decadenciais previstos no art. 26 do Código de Defesa do Consumidor (CDC) e no art. 445 do Código Civil (CC), reconhecendo a incidência do prazo prescricional decenal do art. 205 do CC, com termo inicial na ciência do vício ou na recusa de reparação.
> 3. O recorrente alegou violação aos arts. 26, II, do CDC; 445, 618, parágrafo único, e 205 do CC; e 27 do CDC, sustentando a aplicação de prazos decadenciais ou prescricionais inferiores ao decenal.

Documento eletrônico VDA59010512 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 17/08/2026 23:39:00
Código de Controle do Documento: b26d5c4b-f837-4773-b523-837bb972d996

4. A questão em discussão consiste em saber se a pretensão indenizatória por vícios construtivos em imóvel está sujeita ao prazo prescricional decenal do art. 205 do CC ou a prazos decadenciais ou prescricionais específicos previstos no CDC e no CC.
5. **A jurisprudência consolidada do Superior Tribunal de Justiça (STJ) estabelece que os vícios construtivos em imóveis configuram descumprimento contratual, sujeitando-se ao prazo prescricional decenal do art. 205 do CC**.
6. O acórdão recorrido está em conformidade com o entendimento do STJ, que afasta a aplicação dos prazos decadenciais do art. 26 do CDC e do art. 445 do CC, bem como do prazo prescricional quinquenal do art. 27 do CDC, em casos de pretensão indenizatória por vícios construtivos.
7. A aplicação do prazo decenal decorre da natureza contratual da relação jurídica e da ausência de previsão específica que afaste a regra geral do art. 205 do CC.
8. O recurso especial encontra óbice na Súmula 83 do STJ, que impede o conhecimento de recurso especial quando o acórdão recorrido está em consonância com a jurisprudência dominante do STJ.
9. Resultado do Julgamento: Agravo conhecido para negar conhecimento ao recurso especial. (AREsp 2.694.774/SP, Relator Ministro **Raul Araújo, Quarta Turma**, julgado em 10/11/2025, DJEN de 17/11/2025, g.n.)

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 2.933.371/PB, Relator Ministro **Raul Araújo, Quarta Turma**, julgado em 13/10/2025, DJEN de 20/10/2025, g.n.)

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER CUMULADA COM INDENIZAÇÃO. VÍCIOS CONSTRUTIVOS EM IMÓVEL. PRESCRIÇÃO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. PRAZO PRESCRICIONAL DECENAL. TERMO INICIAL NA CIÊNCIA INEQUÍVOCA DO VÍCIO. NECESSIDADE DE REVOLVIMENTO FÁTICO-PROBATÓRIO. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO CONHECIDO PARA CONHECER PARCIALMENTE DO RECURSO ESPECIAL E, NESSA EXTENSÃO, NEGAR-LHE PROVIMENTO.
1. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é pacífica no sentido de que o julgador não está obrigado a rebater, um a um, todos os argumentos utilizados pela parte, desde que os fundamentos adotados bastem para justificar a conclusão.

Documento eletrônico VDA59010512 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 17/08/2026 23:39:00
Código de Controle do Documento: b26d5c4b-f837-4773-b523-837bb972d996

2. Não há negativa de prestação jurisdicional quando o acórdão julga a causa com fundamentação suficiente e específica, ainda que sucinta e contrária aos interesses da parte.
3. **O Tribunal de origem aplicou o prazo prescricional decenal do art. 205 do Código Civil, com termo inicial na ciência inequívoca do vício (outubro de 2018), em consonância com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça para ações de indenização por vícios construtivos.**
4. O debate sobre o termo inicial e o prazo aplicável está intrinsecamente ligado à análise da prova pericial (ainda não realizada) e à definição da causa e origem dos danos (vício construtivo versus falta de manutenção).
5. **A modificação do entendimento do Tribunal de origem, nos termos pleiteados, demandaria revolvimento de suporte fático-probatório dos autos, o que é inviável em sede de recurso especial, conforme a Súmula 7 do Superior Tribunal de Justiça.**
6. Agravo conhecido para conhecer parcialmente do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento.
(AREsp 2458394 / SP, Relator Ministro **Raul Araújo, Quarta Turma**, Data do Julgamento 02/03/2026, DJEN 11/03/2026, g.n.)

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. PRAZO PRESCRICIONAL DECENAL. RECURSO NÃO CONHECIDO. RAZÕES DE DECIDIR
1. Agravo interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial, no qual se discutia a aplicação do prazo prescricional em ação indenizatória por vícios construtivos em imóvel adquirido no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV).
2. **O acórdão recorrido afastou a aplicação dos prazos decadenciais previstos no art. 26 do Código de Defesa do Consumidor (CDC) e no art. 445 do Código Civil (CC), reconhecendo a incidência do prazo prescricional decenal do art. 205 do CC, com termo inicial na ciência do vício** ou na recusa de reparação.
3. O recorrente alegou violação aos arts. 26, II, do CDC; 445, 618, parágrafo único, e 205 do CC; e 27 do CDC, sustentando a aplicação de prazos decadenciais ou prescricionais inferiores ao decenal.
4. A questão em discussão consiste em saber se a pretensão indenizatória por vícios construtivos em imóvel está sujeita ao prazo prescricional decenal do art. 205 do CC ou a prazos decadenciais ou prescricionais específicos previstos no CDC e no CC.
5. A jurisprudência consolidada do Superior Tribunal de Justiça (STJ) estabelece que os vícios construtivos em imóveis configuram descumprimento contratual, sujeitando-se ao prazo prescricional decenal do art. 205 do CC.
6. O acórdão recorrido está em conformidade com o entendimento do STJ, que afasta a aplicação dos prazos decadenciais do art. 26 do CDC e do art. 445 do CC, bem como do prazo prescricional quinquenal do art. 27 do CDC, em casos de pretensão indenizatória por vícios construtivos.
7. A aplicação do prazo decenal decorre da natureza contratual da relação jurídica e da ausência de previsão específica que afaste a regra geral do art. 205 do CC.
8. **O recurso especial encontra óbice na Súmula 83 do STJ, que impede o conhecimento de recurso especial quando o acórdão recorrido está em consonância com a jurisprudência dominante do STJ.**
9. Resultado do Julgamento: Agravo conhecido para negar conhecimento ao recurso especial.
(AREsp 2.694.774/SP, Relator Ministro **Raul Araújo, Quarta Turma**, julgado em 10/11/2025, DJEN de 17/11/2025, g.n.)

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE CONHECIMENTO SOB O RITO ORDINÁRIO. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. POSSIBILIDADE DE RESCISÃO COM FULCRO EM VÍCIO REDIBITÓRIO. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA.

Documento eletrônico VDA59010512 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 17/08/2026 23:39:00
Código de Controle do Documento: b26d5c4b-f837-4773-b523-837bb972d996

> Imóvel. Vício redibitório. Ciência pelo adquirente em data posterior à de tradição do imóvel. Prescrição. Termo inicial. Data de conhecimento do vício.
> - É inadmissível o recurso especial na parte em que não houve o prequestionamento do direito tido por violado.
> - O direito de ação que tenha por objeto a rescisão do contrato fundada em vício redibitório do bem imóvel prescreve em seis meses a contar, no regime do CC de 1916, da data da tradição da coisa.
> - **Se, entretanto, à época da tradição era oculto o vício, conta-se o prazo prescricional a partir de sua ciência pelo adquirente do bem**.
> - Recurso especial a que não se conhece.
> (REsp 489.867/SP, Relatora Ministra **Nancy Andrighi, Terceira Turma**, julgado em 20/5/2003, DJ de 23/6/2003, p. 368, g.n.)

Assim, mantida a moldura fática delineada no acórdão recorrido — que não é passível de modificação nesta instância recursal extraordinária (Súmula 7/STJ) —, impõe-se reconhecer que, não encontrando ressonância na jurisprudência desta eg. Corte, é caso de não conhecimento do recurso especial no ponto, por aplicação da Súmula 83/STJ, *mutatis mutandis* ("*Não se conhece do Recurso Especial pela divergência, quando a orientação do Tribunal se firmou no mesmo sentido da decisão recorrida*.").

Quanto ao art. 373, I, do Código de Processo Civil, a tese recursal é de que teria sido desconsiderada a regra estática do ônus da prova ao se admitir juízo de probabilidade sem prova mínima de fatos constitutivos, exigíveis e praticavelmente produzíveis pelo autor (data de entrega e conhecimento dos vícios).

A tese imiscui-se na pretensão de reconhecimento de prescrição. O tema fica prejudicado, dado que insuficiente o acolhimento da tese recursal para a reforma do acórdão recorrido, com pronúncia de prescrição, dado o entendimento acima exposto. Com efeito, considerando-se ser decenal o prazo, com termo inicial fixado na data de ciência do vício, e não na data de entrega das chaves; ser tal ponto (data de ciência dos vícios) faticamente controverso, cabendo primeiramente a realização de perícia para apuração, conforme o Tribunal local; e, ainda, as datas de alegada entrega do empreendimento pela construtora (2013), alegada ocupação do imóvel pela autora (2016) e ajuizamento da ação indenizatória (2021), conclui-se que não há prescrição a ser pronunciada, neste momento processual, à luz das premissas fáticas assentadas pelo Tribunal local.

Em resumo, a decisão monocrática bem expôs e aplicou os entendimentos do órgão colegiado, não havendo no agravo interno a demonstração de correção, distinção ou superação que devam ser promovidas.

As razões do agravo interno apenas reprisam argumentos já antes expostos, exteriorizando o inconformismo da parte com o entendimento adotado, sem haver a exposição de fundamentos que justifiquem a revisão dos entendimentos aplicados na decisão monocrática, os quais estão de acordo com os julgados colegiados da Quarta Turma do STJ, específicos sobre o tema "*sub judice*".

Dessa forma, mantendo a decisão agravada, proponho à Turma o desacolhimento do agravo interno.

Documento eletrônico VDA59010512 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 17/08/2026 23:39:00
Código de Controle do Documento: b26d5c4b-f837-4773-b523-837bb972d996

Deixo de aplicar a multa prevista no art. 1.021, § 4º, do CPC, por não verificar, por ora, a presença de elementos que respaldem a sua aplicação, desacolhendo as contrarrazões no ponto (e-STJ, fls. 763-786).

Deixo de majorar os honorários recursais em favor da parte agravada, pois a Segunda Seção desta Eg. Corte concluiu não ser cabível a majoração de honorários advocatícios em razão da interposição de agravo interno (AgInt nos EREsp 1.539.725/DF, na sessão de 9 de agosto de 2017; no mesmo sentido: EDcl no AgInt no REsp 1.573.573/RJ, Terceira Turma, Rel. Min. Marco Aurélio Bellizze, DJe de 8/5/2017). Sobre o tema, confira-se: "*A interposição de agravo interno não inaugura nova instância, sendo inviável a majoração de honorários recursais no julgamento de agravo interno ou embargos de declaração oferecidos pela parte cujo recurso não ultrapassou a fase de conhecimento ou foi desprovido*" (AgInt nos EAREsp 2.576.305/SP, Relator Ministro João Otávio de Noronha, Segunda Seção, julgado em 11/2/2026, DJEN de 19/2/2026).

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.

Documento eletrônico VDA59010512 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 17/08/2026 23:39:00
Código de Controle do Documento: b26d5c4b-f837-4773-b523-837bb972d996

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AgInt no REsp 2.244.594 / MS

Número Registro: 2025/0451628-2 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
08065697620218120021 08065697620218120021 50150001 202501163876 80656976202181200 21
80656976202181200 21 50150001

Sessão Virtual de 18/08/2026 a 24/08/2026

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	: ERBE INCORPORADORA S.A.
ADVOGADO	: WILSON SALES BELCHIOR - MS020233
RECORRIDO	: ILZA BARROS PEREIRA
ADVOGADO	: GUILHERME OLIVEIRA DA SILVA - MS021127

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	: ERBE INCORPORADORA S.A.
ADVOGADO	: WILSON SALES BELCHIOR - MS020233
AGRAVADO	: ILZA BARROS PEREIRA
ADVOGADO	: GUILHERME OLIVEIRA DA SILVA - MS021127

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 18/08/2026 a 24/08/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Documento eletrônico VDA59395310 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 25/08/2026 01:30:45
Código de Controle do Documento: 4153bdca-178f-4707-bda1-81f79975ed2b

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, 24 de agosto de 2026

Documento eletrônico VDA59395310 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 25/08/2026 01:30:45
Código de Controle do Documento: 4153bdca-178f-4707-bda1-81f79975ed2b