



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3129832 - MG (2025/0468401-9)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : **CONSTRUTORA RCG LTDA**
AGRAVANTE : **RCG ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA**
ADVOGADO : **MARCELO GUARITÁ BORGES BENTO - SP207199**
AGRAVADO : **JULIANA DA SILVA TAVARES**
ADVOGADO : **LEANDRO CORREA RIBEIRO - MG114399**

EMENTA

CIVIL, CONSUMIDOR E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO. GRUPO ECONÔMICO RECONHECIDO NA ORIGEM. LEGITIMIDADE PASSIVA. PRESCRIÇÃO DECENAL. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

1. Não há negativa de prestação jurisdicional quando o Tribunal de origem enfrenta, de forma fundamentada, as questões essenciais da controvérsia, ainda que em sentido contrário ao interesse da parte, não se configurando violação aos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015.
2. As empresas que integram grupo econômico de fato e se apresentam ao consumidor como se fossem uma única sociedade possuem legitimidade passiva e respondem solidariamente pelos prejuízos decorrentes de vícios de construção, não sendo a separação formal de CNPJs suficiente para afastar essa responsabilidade.
3. A pretensão de reparação por vícios de construção, quando veiculada sob a forma de pedido indenizatório por danos materiais e morais, está sujeita ao prazo prescricional decenal do art. 205 do Código Civil.
4. A conclusão do Tribunal de origem acerca da existência de grupo econômico, da participação na cadeia de consumo e da legitimidade passiva das empresas demandadas, por decorrer de análise fático-probatória, não pode ser revista em recurso especial, em razão do óbice da Súmula 7/STJ.
5. Agravo conhecido. Recurso especial 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 19/05/2026 a 25/05/2026, 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, 25 de maio de 2026.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3129832 - MG(2025/0468401-9)

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
AGRAVANTE : CONSTRUTORA RCG LTDA
AGRAVANTE : RCG ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA
ADVOGADO : MARCELO GUARITÁ BORGES BENTO - SP207199
AGRAVADO : JULIANA DA SILVA TAVARES
ADVOGADO : LEANDRO CORREA RIBEIRO - MG114399

EMENTA

CIVIL, CONSUMIDOR E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO. GRUPO ECONÔMICO RECONHECIDO NA ORIGEM. LEGITIMIDADE PASSIVA. PRESCRIÇÃO DECENAL. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

1. Não há negativa de prestação jurisdicional quando o Tribunal de origem enfrenta, de forma fundamentada, as questões essenciais da controvérsia, ainda que em sentido contrário ao interesse da parte, não se configurando violação aos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015.

2. As empresas que integram grupo econômico de fato e se apresentam ao consumidor como se fossem uma única sociedade possuem legitimidade passiva e respondem solidariamente pelos prejuízos decorrentes de vícios de construção, não sendo a separação formal de CNPJs suficiente para afastar essa responsabilidade.

3. A pretensão de reparação por vícios de construção, quando veiculada sob a forma de pedido indenizatório por danos materiais e morais, está sujeita ao prazo prescricional decenal do art. 205 do Código Civil.

4. A conclusão do Tribunal de origem acerca da existência de grupo econômico, da participação na cadeia de consumo e da legitimidade passiva das empresas demandadas, por decorrer de análise fático-probatória, não pode ser revista em recurso especial, em razão do óbice da Súmula 7/STJ.

5. Agravo conhecido. Recurso especial desprovido.

RELATÓRIO

Trata-se de *agravo em recurso especial* interposto por CONSTRUTORA RCG LTDA e RCG ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA contra decisão que inadmitiu seu recurso especial, fundamentado no artigo 105, inciso III, alínea “a”, da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo eg. Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, assim ementado:

“AGRAVO DE INSTRUMENTO - AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS – PRELIMINAR DE ILEGITIMIDADE PASSIVA – EMPRESAS DO MESMO GRUPO

ECONÔMICO – REJEIÇÃO – VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO - DECADÊNCIA – NÃO CONFIGURAÇÃO – RECURSO NÃO PROVIDO. - Segundo a teoria da asserção, cuja aplicação é reconhecida pela doutrina e jurisprudência, a legitimidade deve ser analisada em abstrato, a partir das afirmações expostas pelo autor da petição inicial. - Detém legitimidade passiva a empresa que faz parte do mesmo grupo econômico daquela imputada como responsável pelos danos sofridos pela parte demandante. - O STJ firmou entendimento no sentido de que a pretensão indenizatória decorrente de vícios de construção não se sujeita à decadência, mas a prescrição decenal.” (e-STJ, fls. 629)

Os embargos de declaração foram rejeitados (e-STJ, fls. 871-881).

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

(i) arts. 489, § 1º, IV, e 1.022, I e II, do Código de Processo Civil de 2015, pois teria havido negativa de prestação jurisdicional, já que o acórdão não teria enfrentado, de modo específico, a ilegitimidade passiva, a inexistência de grupo econômico e a indicação do sujeito passivo correto, apesar dos embargos de declaração.

(ii) arts. 337, XI, e 339 do Código de Processo Civil de 2015, pois o Tribunal teria desconsiderado a alegação e a demonstração de ilegitimidade passiva da CONSTRUTORA RCG LTDA, bem como a indicação do sujeito passivo correto, mantendo-a no polo por fundamentos genéricos.

(iii) art. 618, parágrafo único, do Código Civil de 2002, pois a pretensão de obrigação de fazer para reparação de vício construtivo teria decaído, uma vez que a ação teria sido proposta após o prazo de 180 dias contados da ciência do vício.

Foram apresentadas contrarrazões (e-STJ, fls. 1200/1205).

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

É o relatório.

VOTO

A irresignação não merece prosperar.

Inicialmente, não prospera a alegada ofensa aos arts. 489 e 1.022 do Código de Processo Civil, tendo em vista que o v. acórdão recorrido adotou fundamentação suficiente decidindo integralmente a controvérsia, como se verá adiante.

É indevido conjecturar-se a existência de omissão, obscuridade ou contradição no julgado apenas porque decidido em desconformidade com os interesses da parte.

A Corte de origem, ao analisar a alegação de ilegitimidade passiva da CONSTRUTORA RCG LTDA, bem como a indicação do sujeito passivo correto, assim decidiu:

"No caso dos autos, resta incontroverso que a requerida CONSTRUTORA RCG LTDA e a empresa RCG ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA exercem a mesma atividade econômica, integrando, inclusive, o mesmo grupo, tanto que estão representadas pelo mesmo advogado e apresentaram uma só contestação.

Atento à “Teoria da Aparência”, constata-se que, aos olhos do consumidor, não obstante tenham elas personalidades jurídicas distintas, apresentam-se para o público como se fossem a mesma e única sociedade – tanto que estão sediadas no mesmo endereço, com diferença apenas de salas. Em conclusão, diante do fato de que as rés pertencem ao mesmo grupo econômico (“RCG”) e, perante o consumidor, não se faz possível fazer qualquer distinção entre elas. Nestes termos, tenho não merecer qualquer alteração a decisão agravada, que rejeitou a preliminar de ilegitimidade passiva.” (e-STJ, fls. 636)

Como visto, a Corte de origem, analisando o acervo fático-probatório dos autos, concluiu que a CONSTRUTORA RCG LTDA e a RCG ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA se apresentam ao consumidor como a mesma e única sociedade, não sendo faz possível fazer qualquer distinção entre elas, o que demonstra a legitimidade passiva da recorrente.

O entendimento acima encontra-se de acordo com a jurisprudência desta Corte Superior, de que a constituição de grupo econômico de fato, evidenciada pela unidade de comando entre as empresas do empreendimento imobiliário, gera no consumidor a expectativa legítima de tratar-se de um único fornecedor, não sendo a mera separação formal de CNPJs suficiente para afastar a responsabilidade solidária.

Neste sentido:

DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA. GRUPO ECONÔMICO. LEGITIMIDADE PASSIVA. RECURSO PROVIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial fundamentado no art. 105, inciso III, alíneas “a” e “c”, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado do Tocantins que reconheceu a ilegitimidade passiva da empresa União do Lago Participações de Empreendimentos Ltda., integrante do grupo econômico do empreendimento imobiliário, para figurar no polo passivo da ação originária.

2. Fato relevante. O contrato de compra e venda foi firmado entre a autora e a empresa Trinchête Empreendimentos Imobiliários Ltda., integrante do mesmo grupo econômico da recorrida União do Lago Participações de Empreendimentos Ltda., que atua como administradora e gerenciadora das carteiras de lotes do empreendimento.

3. Decisões anteriores. O Tribunal de origem reconheceu a ilegitimidade passiva da União do Lago Participações de Empreendimentos Ltda., extinguindo o feito sem resolução de mérito, com fundamento na ausência de relação jurídica direta entre a autora e a recorrida, e na inexistência de previsão contratual de solidariedade entre as empresas do grupo econômico.

II. Questão em discussão

4. A questão em discussão consiste em saber se a empresa União do Lago Participações de Empreendimentos Ltda., integrante do grupo econômico e beneficiária do loteamento, possui legitimidade passiva e responsabilidade solidária pelos prejuízos causados aos compradores, independentemente de previsão contratual expressa.

III. Razões de decidir

5. A responsabilidade solidária entre os integrantes do grupo econômico beneficiário do loteamento decorre expressamente do art. 47 da Lei nº 6.766/79, que estabelece que qualquer pessoa jurídica do grupo econômico beneficiária do loteamento é solidariamente responsável pelos prejuízos causados aos compradores.

6. A recorrida, ao admitir que realiza a administração e venda dos loteamentos, insere-se voluntariamente na cadeia de fornecimento, sendo beneficiária do loteamento e, portanto, solidariamente responsável perante o consumidor, conforme os arts. 7º, parágrafo único, e 25, § 1º, do Código de Defesa do Consumidor.

7. A formação de grupo econômico de fato, corroborada pela identidade de comando entre as empresas envolvidas no empreendimento imobiliário, gera no consumidor a legítima expectativa de que se trata de um único fornecedor, não podendo a segregação formal de CNPJs eximir a responsabilidade solidária.

8. A responsabilidade primária da vendedora Trinchête Empreendimentos Imobiliários Ltda. não exclui a responsabilidade solidária da administradora União do Lago Participações de Empreendimentos Ltda., pois ambas atuam em conjunto no mercado de consumo visando ao êxito do empreendimento.

IV. Dispositivo e tese

Recurso provido para reformar o acórdão recorrido, reconhecendo a legitimidade passiva ad causam e a responsabilidade solidária da recorrida União do Lago Participações de Empreendimentos Ltda., determinando o retorno dos autos ao Tribunal de origem para o regular prosseguimento do feito.

(AREsp n. 2.890.972/TO, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 9/3/2026, DJEN de 16/3/2026.)

Desta forma, estando o acórdão recorrido em harmonia com a jurisprudência desta Corte, incide o teor da Súmula 83/STJ.

A modificação de tal entendimento lançado no v. acórdão recorrido demandaria o revolvimento de suporte fático-probatório dos autos, o que é inviável em sede de recurso especial, a teor do que dispõe a Súmula 7 deste Pretório. Neste sentido:

DIREITO DO CONSUMIDOR E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSOESPECIAL. RESCISÃO CONTRATUAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. PEDIDOS INDENIZATÓRIOS. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO.

1. Ausência de violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC. Questões essenciais enfrentadas pelo acórdão recorrido. Fundamentação clara e suficiente. Julgador não obrigado a rebater todos os argumentos invocados. Decisão contrária aos interesses da parte não configura negativa de prestação jurisdicional.

2. Legitimidade passiva e responsabilidade solidária. Conclusão fundada em elementos fático-probatórios. Participação na cadeia de consumo e grupo econômico reconhecidas pelo Tribunal de Justiça. Revisão impossível. Incidência da Súmula 7/STJ.

3. Correção monetária e juros de mora em débito contratual. Aplicação do INPC desde o desembolso até a citação. Incidência exclusiva da Taxa Selic após a citação.

Metodologia que não configura bis in idem. Alinhamento com o REsp 1.795.982/SP, julgado sob o rito dos recursos repetitivos. Súmula 83/STJ.

4. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial.

(AREsp n. 2.990.252/DF, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 1/12/2025, DJEN de 4/12/2025.)

Já no que diz respeito à ofensa ao art. 618, parágrafo único, do Código Civil de 2002, pois a pretensão de obrigação de fazer para reparação de vício construtivo teria decaído, uma vez que a ação teria sido proposta após o prazo de 180 dias contados da ciência do vício, assim decidiu o TJMG:

"Acerca do tema, o STJ firmou entendimento no sentido de a pretensão indenizatória decorrente de vícios de construção não se sujeita à decadência, mas a prescrição decenal.

(...)

No caso, a parte autora busca reparação quanto aos alegados danos materiais e morais por ela suportados em decorrência dos vícios de construção.

Logo, não se aplicando o prazo decadencial, bem como respeitado o prazo prescricional, não merece acolhimento a prejudicial de mérito suscitada, devendo ser mantida, portanto, a decisão recorrida." (e-STJ, fls. 636/637)

Também neste ponto, o entendimento acima encontra-se de acordo com a jurisprudência desta Corte Superior:

DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO (SFH). PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA (PMCMV). FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL (FAR). VÍCIOS CONSTRUTIVOS GRAVES. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. INTERESSE DE AGIR. DESNECESSIDADE DE EXAURIMENTO DA VIA ADMINISTRATIVA. LEGITIMIDADE PASSIVA SOLIDÁRIA DA CONSTRUTORA E DA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. PRESCRIÇÃO E DECADÊNCIA. PRETENSÃO INDENIZATÓRIA. PRAZO DECENAL. ART. 205 DO CÓDIGO CIVIL. DANOS MORAIS CONFIGURADOS. REEXAME DE PROVA. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO CONHECIDO PARA CONHECER PARCIALMENTE DO RECURSO ESPECIAL E, NESTA EXTENSÃO, NEGAR-LHE PROVIMENTO.

1. O acórdão recorrido não padece de vícios de fundamentação ou omissão, pois enfrentou os pontos nodais da lide de forma clara e coerente, sendo desnecessário o exame exaustivo de todas as notas técnicas e dispositivos legais invocados pela parte recorrente.

2. O livre acesso à jurisdição dispensa o prévio exaurimento da via administrativa ou a utilização de canais internos de qualidade da instituição financeira, mormente quando a contestação apresentada pelas rés confirma a resistência à pretensão autoral.

3. A construtora e a Caixa Econômica Federal respondem solidariamente pelos danos físicos decorrentes de falhas na execução de imóveis vinculados ao Programa Minha Casa Minha Vida, dada a natureza de agentes executores de política habitacional para baixa renda.

4. A pretensão de reparação por vícios construtivos possui natureza indenizatória e sujeita-se ao prazo prescricional geral decenal do art. 205 do Código Civil, estando impossibilitada a revisão do quantum compensatório e da existência do dano moral pelo óbice da Súmula 7/STJ.

5. Agravo conhecido para conhecer parcialmente do recurso especial e, nesta extensão, negar-lhe provimento.

(AREsp n. 2.622.740/RJ, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 16/3/2026, DJEN de 23/3/2026.)

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO. PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NEGATIVA. INEXISTENTE. DISPOSITIVO VIOLADO. INDICAÇÃO IMPRECISA. CARÁTER TÉCNICO. SÚMULA Nº 284/STF. DANO MORAL. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA Nº 7/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. PREJUDICADO. INTERESSE DE AGIR. PRÉVIO REQUERIMENTO ADMINISTRATIVO. VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO. DECADÊNCIA. PRESCRIÇÃO. PRAZO.

1. Não há falar em negativa de prestação jurisdicional se o tribunal de origem motiva adequadamente sua decisão, ainda que de forma sucinta, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entende cabível à hipótese, apenas não no sentido pretendido pela parte.

2. À luz do art. 489 do CPC, o órgão julgador não estaria obrigado a se pronunciar acerca de todo e qualquer ponto suscitado pelas partes, mas apenas a respeito daqueles capazes de, em tese, de algum modo, infirmar a conclusão adotada pelo órgão julgador (inciso IV).
3. A indicação imprecisa do dispositivo tido por violado impede o exato conhecimento da matéria devolvida à instância especial, atraindo a incidência da Súmula nº 284/STF.
4. O acolhimento da pretensão recursal, para afastar a indenização por dano moral, ou mesmo diminuir o valor fixado, demandaria o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, procedimento inviável ante a natureza excepcional da via eleita, conforme dispõe a Súmula nº 7/STJ.
5. A aplicação da Súmula nº 7/STJ em relação ao recurso especial interposto pela alínea "a" do permissivo constitucional prejudica a análise da mesma matéria indicada no dissídio jurisprudencial.
6. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça firmou-se no sentido de ser desnecessária a comprovação do prévio requerimento administrativo para a aferição do interesse processual nas hipóteses em que a ação discute o reconhecimento de vícios construtivos. Precedentes.
7. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é no sentido de que a pretensão de indenização por vícios construtivos está sujeita ao prazo prescricional de dez anos, não incidindo o prazo decadencial do art. 26 do Código de Defesa do Consumidor. Precedentes.
8. Agravo conhecido para conhecer em parte do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento.
(AREsp n. 2.634.955/RJ, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 16/3/2026, DJEN de 19/3/2026.)

Diante do exposto, conheço do agravo para conhecer do recurso especial e negar-lhe provimento.

Deixo de majorar a verba honorária advocatícia na forma do art. 85, § 11, do CPC/2015, visto que o recurso especial tem origem em agravo de instrumento.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AREsp 3.129.832 / MG

Número Registro: 2025/0468401-9

PROCESSO ELETRÔNICO

Número de Origem:

10000222655532001 10000222655532002 10000222655532003 10000222655532004
10000222655532005 10000222655532006 10000222655532007 26555404420228130000
50062208820218130701

Sessão Virtual de 19/05/2026 a 25/05/2026

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 : CONSTRUTORA RCG LTDA

AGRAVANTE : RCG ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA

ADVOGADO : MARCELO GUARITÁ BORGES BENTO - SP207199

AGRAVADO : JULIANA DA SILVA TAVARES

ADVOGADO : LEANDRO CORREA RIBEIRO - MG114399

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS -
ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 19/05/2026 a 25/05/2026, 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, 25 de maio de 2026