



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3120215 - SP (2025/0470172-0)

RELATORA : **MINISTRA NANCY ANDRIGHI**
AGRAVANTE : ROSENDAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
ADVOGADO : ALEXANDRE JUNQUEIRA GOMIDE- SP256505
AGRAVANTE : TRISUL S/A
ADVOGADOS : ALEXANDRE JUNQUEIRA GOMIDE- SP256505
MARCO AURÉLIO FERREIRA CELESTE- SP440878
AGRAVADO : MARIANA DE ABREU ARRUDA SCANDOLO
AGRAVADO : ROBERTO SA SCANDOLO
ADVOGADOS : NEILA MEIRELLES BUSSAF- SP116804
LUCIANA REINALDO PEGORARI- SP139752
INTERES. : CONDOMINIO VISTA AMARALINA II
ADVOGADA : MARLENE ALVES COELHO DA SILVA- SP403477

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C INDENIZATÓRIA. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. VIOLAÇÃO DO ART. 489 DO CPC. INOCORRÊNCIA. PRAZO DECADENCIAL. INAPLICABILIDADE. PRESCRIÇÃO DECENAL. HARMONIA ENTRE O ACÓRDÃO RECORRIDO E A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE.

1. Ação de obrigação de fazer c/c compensação por danos morais
2. Devidamente analisadas e discutidas as questões de mérito, e fundamentado corretamente o acórdão recorrido, de modo a esgotar a prestação jurisdicional, não se verifica violação do art. 489 do CPC.
3. Conforme a jurisprudência consolidada desta Corte, nas demandas de consumo que visam à reparação por vícios construtivos, inexistindo no Código de Defesa do Consumidor prazo prescricional específico para a pretensão indenizatória, aplica-se o prazo geral de 10 (dez) anos previsto no art. 205 do CC.
4. O Tribunal de origem reconheceu, com base no conjunto fático-probatório dos autos, que os pedidos formulados mantêm a natureza indenizatória da ação, voltada à reparação de danos materiais decorrentes de vícios construtivos. A alteração desse entendimento demandaria o reexame das provas, providência inviável em sede de recurso especial, nos termos da Súmula 7/STJ.
5. Agravo interno não provido.

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 09/06/2026 a 15/06/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro e Daniela Teixeira votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 15 de junho de 2026.

MINISTRA NANCY ANDRIGHI
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3120215 - SP(2025/0470172-0)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
AGRAVANTE : ROSENDAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
ADVOGADO : ALEXANDRE JUNQUEIRA GOMIDE - SP256505
AGRAVANTE : TRISUL S/A
ADVOGADOS : ALEXANDRE JUNQUEIRA GOMIDE - SP256505
MARCO AURÉLIO FERREIRA CELESTE - SP440878
AGRAVADO : MARIANA DE ABREU ARRUDA SCANDOLO
AGRAVADO : ROBERTO SA SCANDOLO
ADVOGADOS : NEILA MEIRELLES BUSSAF - SP116804
LUCIANA REINALDO PEGORARI - SP139752
INTERES. : CONDOMINIO VISTA AMARALINA II
ADVOGADA : MARLENE ALVES COELHO DA SILVA - SP403477

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C INDENIZATÓRIA. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. VIOLAÇÃO DO ART. 489 DO CPC. INOCORRÊNCIA. PRAZO DECADENCIAL. INAPLICABILIDADE. PRESCRIÇÃO DECENAL. HARMONIA ENTRE O ACÓRDÃO RECORRIDO E A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE.

1. Ação de obrigação de fazer c/c compensação por danos morais
2. Devidamente analisadas e discutidas as questões de mérito, e fundamentado corretamente o acórdão recorrido, de modo a esgotar a prestação jurisdicional, não se verifica violação do art. 489 do CPC.
3. Conforme a jurisprudência consolidada desta Corte, nas demandas de consumo que visam à reparação por vícios construtivos, inexistindo no Código de Defesa do Consumidor prazo prescricional específico para a pretensão indenizatória, aplica-se o prazo geral de 10 (dez) anos previsto no art. 205 do CC.
4. O Tribunal de origem reconheceu, com base no conjunto fático-probatório dos autos, que os pedidos formulados mantêm a natureza indenizatória da ação, voltada à reparação de danos materiais decorrentes de vícios construtivos. A alteração desse entendimento demandaria o reexame das provas, providência inviável em sede de recurso especial, nos termos da Súmula 7/STJ.
5. Agravo interno não provido.

RELATÓRIO

Relatora: MINISTRA NANCY ANDRIGHI

Examina-se agravo interno interposto por ROSENDAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., TRISUL S/A, contra decisão que

conheceu do agravo para conhecer parcialmente do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento.

Ação: de obrigação de fazer c/c indenização por danos materiais e reparação por danos morais ajuizada por MARIANA DE ABREU ARRUDA SCANDOLO e ROBERTO SA SCANDOLO em desfavor da parte agravante, por alegados vícios construtivos do imóvel em que residem.

Decisão interlocutória: afastou as preliminares de prescrição e decadência e nomeou perito para esclarecer a origem dos danos no imóvel, a existência de defeitos construtivos, a falta de manutenção e a extensão dos danos.

Acórdão: negou provimento ao agravo interno interposto pela agravante, nos termos da seguinte ementa (e-STJ fl. 481):

AGRAVO INTERNO - Interposição contra decisão do relator que negou seguimento ao recurso - Inconformismo - Desacolhimento - Defeitos que são contínuos e progressivos, ou seja, sua verificação é protraída no tempo, inexistindo data deflagradora para a contagem do prazo - Aparecimento vagaroso do defeito que impede seja determinada a data certa para o início da contagem do prazo decenal - Danos que dependem da apuração por perito judicial para que se verifique a correlação com vícios construtivos - Reconhecimento do direito pelo devedor que importa na interrupção do prazo prescricional - Inteligência do art. 202, inc. VI, do Código Civil - Decisão mantida - Recurso desprovido.

Embargos de Declaração: opostos pela parte agravante, foram rejeitados.

Recurso especial: alega violação dos arts. 205, 206, §3º, V, e 618, do CC; 26, II, do CDC; e 489, §1º, do CPC, bem como dissídio jurisprudencial.

Além da negativa de prestação jurisdicional, aponta a existência de equívoco na existência de vício contínuo e progressivo e sobre a suposta interrupção da prescrição em 2016, por notificações que não reconheceram de forma inequívoca o direito dos autores.

Defende a incidência do prazo decadencial de 90 dias do art. 26, II, do CDC para a reexecução de serviços em bens duráveis, contado da entrega ou da evidência do vício; a aplicação do prazo decadencial quinquenal do art. 618, do CC, como limite objetivo de garantia da solidez/segurança da obra, afirmando que os vícios alegados foram conhecidos apenas em 2021, após o quinquênio da entrega das chaves em março de 2011.

Afirma que a responsabilidade do construtor exige manifestação do vício dentro de 5 anos da entrega (art. 618, do CC), o que não se verificaria se o conhecimento ocorreu apenas em 2021.

Requer o conhecimento e provimento do recurso especial para reformar o acórdão estadual, a fim de: (i) reconhecer a interrupção da prescrição no primeiro semestre de 2013; (ii) declarar a prescrição da pretensão reparatória. De forma alternativa, declarar a decadência do direito à reparação dos alegados vícios construtivos.

Decisão unipessoal: conheceu do agravo para conhecer parcialmente do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento.

Agravo interno: o agravante refuta a aplicação da Súmula 7/STJ, aduzindo que o acórdão delineou a moldura fática necessária. Reitera a alegada violação do art. 489, § 1º, do CPC, por negativa de prestação jurisdicional.

Insiste no argumento de que houve a prescrição e que o termo inicial ocorreu em 2011. Aponta omissão na decisão agravada acerca da violação dos art. 202, VI, 205 e 206, § 3º, V, do CC. Defende que as respostas de 2016 não configuram reconhecimento inequívoco e, ainda que se admitisse interrupção, esta teria ocorrido em 2013, única vez possível.

Reafirma a ocorrência do prazo decadencial do art. 26, II, do CC para reexecução/reparação dos vícios construtivos; a aplicação do prazo de decadência quinquenal do art. 618, do CC, como limite objeto de manifestação do vício.

Argumenta que o dissídio jurisprudencial invocado não foi apreciado e que a notificação extrajudicial não interrompe a prescrição sem ato inequívoco.

Requer a reconsideração da decisão agravada para: (i) reconhecer a nulidade do acórdão por violação do art. 489, § 1º, do CPC; (ii) declarar a ocorrência da prescrição; (iii) subsidiariamente reconhecer a ocorrência do prazo decadencial.

É o relatório.

VOTO

Relatora: MINISTRA NANCY ANDRIGHI

I. Da violação do art. 489 do CPC

1. No que tange à ausência de violação do art. 489 do CPC, tem-se que a decisão não merece reforma nesse ponto, haja vista que, da leitura do acórdão recorrido, nota-se que o Tribunal de origem concedeu a devida prestação jurisdicional e apreciou todos os fundamentos deduzidos pela parte agravante necessários para o deslinde da controvérsia.

2. Nesse sentido: AgInt no AREsp 2.434.278/DF, Quarta Turma, DJe de 2/5/2024; e REsp 1.923.107/SP, Terceira Turma, DJe de 16/8/2021.

II. Da harmonia entre o acórdão recorrido e a jurisprudência do STJ

3. O Tribunal estadual, analisando as circunstâncias da demanda, afastou a alegada decadência, consignando que prescreve em dez anos a pretensão de indenização decorrente de vícios construtivos:

2. Os autores buscam a condenação das rés à realização de obras para sanar vícios que alegam ser relacionados à construção do imóvel. Não pretendem obter abatimento do preço ou rescisão do contrato. Logo, o prazo prescricional é o decenal, consoante art. 205 do Código Civil.

[...]

Quanto ao termo inicial da prescrição, inicia-se quando o interessado tem conhecimento do fato e de seus efeitos.

As rés demonstraram a realização de procedimentos de impermeabilização em junho de 2012 (fls. 413/418). Os autores, por sua vez, trouxeram documentos em que a ré Trisul reconhece vícios construtivos e alega tê-los reparado em maio de 2016 (fl. 134) e nos quais a ré Rosendal informa a realização de consertos em agosto de 2016 (fls. 130/133).

Contrataram profissional que elaborou laudo técnico em julho de 2021 (fls.585/615).

Logo, não é possível se concluir a data certa em que os autores tiveram conhecimento de que os danos causados ao imóvel eram decorrentes de vícios construtivos.

Trata-se de danos permanentes, que se avolumam, e que dependem de apuração por perícia judicial para se verificar se realmente são relacionados a vícios construtivos.

(...)'.

E mais, em que pesem as alegações recursais, os defeitos são contínuos e progressivos, ou seja, sua verificação é protraída no tempo, inexistindo data deflagradora para a contagem do prazo. Ou seja, o aparecimento vagaroso do defeito impede seja determinada a data certa para o início da contagem do prazo decenal. Desse modo, como salientado pela douta magistrada, os danos dependem da apuração por perito judicial para que se verifique a correlação com vícios construtivos.

Em suma, a decisão agravada não comporta reparos.

Por fim, uma advertência: o recurso interposto contra esta decisão poderá ficar sujeito a multa. Posto isso, nego seguimento ao recurso'.

E mais, ainda que assim não fosse, nos termos do art. 202, inc. VI, do Código Civil, o reconhecimento do direito pelo devedor importa na interrupção da prescrição:

Art. 202. A interrupção da prescrição, que somente poderá ocorrer uma vez, dar-se-á:

(...)

VI - por qualquer ato inequívoco, ainda que extrajudicial, que importe reconhecimento do direito pelo devedor.

Pois bem, a fls. 130/133 e 134 dos autos originários, as agravadas, em resposta à notificação extrajudicial, informam a realização de reparos referentes aos

vícios apontados pelos agravados. Tais reparos foram realizados entre os dias 18/4/2016 e 13/5/2016 (v. fls. 134 dos referidos autos) e em 8/8/2016 (v. fls. 132 dos mesmos autos).

Ou seja, tendo ocorrido a interrupção do prazo prescricional em razão do reconhecimento das recorrentes dos vícios no imóvel e tendo a ação sido proposta em 17/11/2023, não há falar em ocorrência de prescrição.

4. Assim, consoante exposto na decisão agravada, o acórdão recorrido ao consignar que a pretensão da recorrente é de natureza indenizatória e sujeita-se ao prazo de prescrição decenal, está em harmonia com a jurisprudência do STJ.

5. Nesse sentido, os seguintes julgados: AgInt no REsp 2.139.242/SP, Terceira Turma, DJe 28/10/2024; AgInt no REsp 1.881.830/SP, Quarta Turma, DJe de 2/10/2024.

6. Ressalta-se que a aplicação da Súmula 568/STJ somente é devidamente impugnada quando a parte agravante demonstra, de forma fundamentada, que o entendimento esposado na decisão agravada não se aplica à hipótese em concreto ou, ainda, que é ultrapassado, o que se dá mediante a colação de arestos mais recentes do que aqueles mencionados na decisão hostilizada. Isso, contudo, não ocorreu na espécie.

7. Assim, deve ser mantida a aplicação da Súmula 568/STJ.

III. Do reexame de fatos e provas.

8. Ademais, rever o entendimento do Tribunal local, notadamente em relação ao momento de conhecimento dos danos e interposição da demanda, bem como a consequente conclusão de inexistência de decadência e prescrição na hipótese, de fato, implicaria em reexame do acervo fático-probatório, o que é obstado pelo enunciado sumular nº 7/STJ.

9. Nesse sentido: AgInt no AREsp 1.915.741/SP, Quarta Turma, DJe de 4/4/2022. AgInt no AREsp 1.809.808/SP, Terceira Turma, DJe 28/5/2021 AgRg no AREsp 791.149/MS, TERCEIRA TURMA, DJe 5.2.2016.

10. A despeito das alegações aduzidas neste recurso, percebe-se que a parte agravante não trouxe qualquer argumento novo capaz de ilidir o entendimento firmado na decisão ora agravada.

DISPOSITIVO

Forte nessas razões, NEGOU PROVIMENTO ao presente agravo interno no agravo em recurso especial.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Aglnt no AREsp 3.120.215 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0470172-0

Número de Origem:
10109377420238260704 23671955520248260000

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

Relator do Aglnt

Exma. Sra. Ministra NANCY ANDRIGHI

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 : ROSENDAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

ADVOGADO : ALEXANDRE JUNQUEIRA GOMIDE - SP256505

AGRAVANTE : TRISUL S/A

ADVOGADOS : ALEXANDRE JUNQUEIRA GOMIDE - SP256505

MARCO AURÉLIO FERREIRA CELESTE - SP440878

AGRAVADO : MARIANA DE ABREU ARRUDA SCANDOLO

AGRAVADO : ROBERTO SA SCANDOLO

ADVOGADOS : NEILA MEIRELLES BUSSAF - SP116804

LUCIANA REINALDO PEGORARI - SP139752

INTERES. : CONDOMINIO VISTA AMARALINA II

ADVOGADA : MARLENE ALVES COELHO DA SILVA - SP403477

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : ROSENDAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

ADVOGADO : ALEXANDRE JUNQUEIRA GOMIDE - SP256505

AGRAVANTE : TRISUL S/A

ADVOGADOS : ALEXANDRE JUNQUEIRA GOMIDE - SP256505
MARCO AURÉLIO FERREIRA CELESTE - SP440878
AGRAVADO : MARIANA DE ABREU ARRUDA SCANDOLO
AGRAVADO : ROBERTO SA SCANDOLO
ADVOGADOS : NEILA MEIRELLES BUSSAF - SP116804
LUCIANA REINALDO PEGORARI - SP139752
INTERES. : CONDOMINIO VISTA AMARALINA II
ADVOGADA : MARLENE ALVES COELHO DA SILVA - SP403477

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 09/06/2026 a 15/06/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro e Daniela Teixeira votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 15 de junho de 2026