



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3161234 - MG (2026/0021088-1)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : RECAPP ENGENHARIA LTDA
ADVOGADOS : RICARDO SOARES MOREIRA DOS SANTOS - MG045817
RENATO REZENDE PAIVA FILHO - MG195532
AGRAVADO : CONDOMINIO DO EDIFICIO TOP HOME
ADVOGADOS : BERNARDO LEANDRO BRACHER E SILVA - MG112616
FELIPPE FIGUEIREDO DINIZ - MG112944
INTERES. : ALESSANDRA AMBROSIO HORSTH

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CONSUMIDOR. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS. VÍCIOS CONSTRUTIVOS EM CONDOMÍNIO. RESPONSABILIDADE OBJETIVA DA CONSTRUTORA. ART. 14, § 3º, II, DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR (CDC). ALEGAÇÃO DE CULPA EXCLUSIVA DO CONSUMIDOR/TERCEIRO POR MANUTENÇÃO DEFICIENTE, INTERVENÇÕES E CHUVAS EXCEPCIONAIS. REEXAME DO LAUDO PERICIAL E DAS PREMISSAS FÁTICAS. SÚMULA N. 7/STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1. Agravo em recurso especial contra acórdão que manteve condenação de construtora para reparar vícios construtivos e garantir a solidez e segurança da obra.

2. A questão recursal consiste em examinar se: (i) a responsabilidade objetiva pode ser afastada pela aplicação do art. 14, § 3º, II, do Código de Defesa do Consumidor, diante de alegada culpa exclusiva do condomínio/terceiro por manutenção deficiente, intervenções, sobrecargas e chuvas excepcionais; (ii) o acolhimento dessa tese demanda reexame de provas, em especial do laudo pericial.

3. As premissas fáticas foram fixadas com base em laudo pericial que apontou falhas de execução e vícios construtivos em itens específicos da obra (muro de arrimo, juntas de dilatação e impermeabilização do reservatório), atribuindo responsabilidade à construtora; a inversão dessas conclusões exige revolvimento do acervo probatório, o que é

inviável em recurso especial, nos termos da Súmula n. 7/STJ.

4. Agravo conhecido para não conhecer do 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 09/06/2026 a 15/06/2026, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Nancy Andrigli, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 15 de junho de 2026.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3161234 - MG (2026/0021088-1)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : **RECAPP ENGENHARIA LTDA**
ADVOGADOS : **RICARDO SOARES MOREIRA DOS SANTOS - MG045817**
: **RENATO REZENDE PAIVA FILHO - MG195532**
AGRAVADO : **CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO TOP HOME**
ADVOGADOS : **BERNARDO LEANDRO BRACHER E SILVA - MG112616**
: **FELIPPE FIGUEIREDO DINIZ - MG112944**
INTERES. : **ALESSANDRA AMBROSIO HORSTH**

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CONSUMIDOR. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS. VÍCIOS CONSTRUTIVOS EM CONDOMÍNIO. RESPONSABILIDADE OBJETIVA DA CONSTRUTORA. ART. 14, § 3º, II, DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR (CDC). ALEGAÇÃO DE CULPA EXCLUSIVA DO CONSUMIDOR/TERCEIRO POR MANUTENÇÃO DEFICIENTE, INTERVENÇÕES E CHUVAS EXCEPCIONAIS. REEXAME DO LAUDO PERICIAL E DAS PREMISSAS FÁTICAS. SÚMULA N. 7/STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1. Agravo em recurso especial contra acórdão que manteve condenação de construtora para reparar vícios construtivos e garantir a solidez e segurança da obra.

2. A questão recursal consiste em examinar se: (i) a responsabilidade objetiva pode ser afastada pela aplicação do art. 14, § 3º, II, do Código de Defesa do Consumidor, diante de alegada culpa exclusiva do condomínio/terceiro por manutenção deficiente, intervenções, sobrecargas e chuvas excepcionais; (ii) o acolhimento dessa tese demanda reexame de provas, em especial do laudo pericial.

3. As premissas fáticas foram fixadas com base em laudo pericial que apontou falhas de execução e vícios construtivos em itens específicos da obra (muro de arrimo, juntas de dilatação e impermeabilização do reservatório), atribuindo responsabilidade à construtora; a inversão dessas conclusões exige revolvimento do acervo probatório, o que é

inviável em recurso especial, nos termos da Súmula n. 7/STJ.

4. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por RECAPP ENGENHARIA LTDA (RECAPP) contra decisão que não admitiu seu apelo nobre manejado com fundamento no art. 105, III, alínea a, da Constituição Federal, por sua vez em desfavor de acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, assim ementado:

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS. SENTENÇA MANTIDA. OBRIGAÇÃO DA CONSTRUTORA PELA SOLIDEZ DA OBRA. DESPROVIMENTO DO RECURSO. Com base no laudo pericial, os problemas existentes no condomínio foram causados por falhas na execução da obra, sendo responsabilidade da construtora. A construtora é responsável pelos vícios construtivos e deve arcar com as reformas para garantir a solidez e segurança da obra". APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0000.19.011970-1/003 - COMARCA DE BELO HORIZONTE - APELANTE(S): RECAPP ENGENHARIA LTDA - APELADO(A)(S): CONDOMINIO DO EDIFICIO TOP HOME. Acorda a 13ª CÂMARA CÍVEL do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, em NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO. DES. NEWTON TEIXEIRA CARVALHO RELATOR.

Os embargos de declaração de RECAPP foram rejeitados.

Nas razões do agravo, RECAPP apontou: (1) não incidência do óbice da Súmula n. 7/STJ, sustentando tratar-se de erro de direito e valoração da prova; (2) negativa de vigência do art. 14, §3º, II, do Código de Defesa do Consumidor.

Houve apresentação de contraminuta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO TOP HOME (CONDOMÍNIO), defendendo a manutenção da inadmissão por reexame de provas (Súmula n. 7/STJ) e ausência de dissídio.

É o relatório.

VOTO

O agravo é espécie recursal cabível, foi interposto tempestivamente e com impugnação adequada aos fundamentos da decisão recorrida.

CONHEÇO, portanto, do agravo e passo ao exame do recurso especial.

Do recurso especial

Nas razões de seu apelo nobre, interposto com fundamento na alínea a do inciso III do art. 105 da CF, RECAPP apontou para negativa de vigência do art. 14, §3º,

II, do Código de Defesa do Consumidor, afirmando que os vícios decorreriam de falta de manutenção, intervenções e sobrecargas do CONDOMÍNIO, além de chuvas excepcionais, rompendo o nexo causal.

Houve contrarrazões por CONDOMÍNIO, sustentando óbice da Súmula n. 7/STJ e inexistência de violação de lei federal.

O recurso não comporta acolhimento.

Da alegada negativa de vigência ao art. 14, § 3º, II, do CDC por culpa exclusiva do consumidor/terceiro, manutenção deficiente, intervenções do condomínio, sobrecarga e chuvas excepcionais

RECAPP sustentou que os vícios não decorreram de defeito de construção, mas de atos posteriores do CONDOMÍNIO (falta de manutenção, intervenções e acréscimos de área), sobrecargas de uso e eventos pluviométricos excepcionais, o que romperia o nexo causal e importaria a aplicação do art. 14, § 3º, II, do Código de Defesa do Consumidor, afastando a responsabilidade objetiva da fornecedora.

Contudo, o acórdão estadual firmou premissas fácticas claras, apoiadas no laudo pericial judicial, para manter a condenação da construtora nos itens específicos em que se apurou falha de execução e vício construtivo.

O voto consignou, de modo expresso, que: **i)** quanto ao muro de arrimo frontal com fissuras e infiltrações, a perícia apontou sobra de carga e movimentação do muro, com falha: execução e responsabilidade da construtora; **ii)** nas juntas de dilatação com sinais de infiltração, a causa aparente foi má aplicação de material empregado, com falha: execução e responsabilidade da construtora; **iii)** quanto ao reservatório superior com falhas de impermeabilização, registrou-se falha: execução e responsabilidade da construtora, ainda que o condomínio tenha executado os reparos (e-STJ, fls. 697/700).

O colegiado também destacou, com base no próprio laudo, a existência de múltiplas causas em algumas patologias, com possível contribuição do condomínio por falta de manutenção ou acréscimo de cargas, sem, porém, afastar a responsabilidade da construtora nos itens em que a prova técnica atribuiu o vício à execução (e-STJ, fl. 700).

Em embargos de declaração, a Câmara reiterou o enfrentamento dos pontos: manteve a obrigação de reformar o muro de arrimo, reafirmou a responsabilidade da construtora nas juntas de dilatação e na impermeabilização do reservatório superior e registrou, novamente, que o laudo atribuiu, por item, as causas e responsabilidades, inclusive quando concorrentes (e-STJ, fls. 737/740).

Nessa moldura, a tese de culpa exclusiva do consumidor ou de terceiro não se compatibilizou com as conclusões periciais acolhidas, pois, mesmo diante de fatores agravantes (ralos entupidos, acréscimo de área, chuvas intensas), o título condenatório permaneceu fundado em falhas de execução e vícios construtivos nos capítulos em que a responsabilidade da construtora foi afirmada.

A pretensão recursal, ao afirmar que o acórdão ignorou elementos da prova e que os vícios decorreriam exclusivamente de manutenção deficiente, intervenções do condomínio, sobrecargas e chuvas atípicas, demanda a substituição das premissas fáticas fixadas pelo Tribunal estadual e a reinterpretação do laudo pericial, o que se traduz em reexame do acervo probatório.

A jurisprudência desta Corte, em hipóteses como a presente, obsta o conhecimento do recurso especial quando a reforma do julgado reclama revolvimento de fatos e provas, em especial para infirmar valoração judicial de laudo técnico que identificou vício construtivo e falha de execução. Nesse sentido:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. EMPREENDIMENTO EMPRESARIAL. DANOS CAUSADOS POR INFILTRAÇÃO EM LOJAS. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA. SÚMULA 7/STJ. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS 282 E 356/STF. AGRAVO CONHECIDO PARA NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

1. A Corte de origem concluiu que as provas apresentadas demonstraram a responsabilidade solidária entre construtora e incorporadora pelos danos causados por infiltração nas lojas especificadas no acórdão recorrido.

Incidência, no ponto, da Súmula 7 do STJ.

2. Fica inviabilizado o conhecimento de temas trazidos no recurso especial, mas não debatidos e decididos nas instâncias ordinárias, porquanto ausente o indispensável prequestionamento. Incidência das Súmulas 282 e 356 do STF.

3. O STJ entende que cabe ao juiz formar sua convicção à luz do acervo probatório dos autos, velando pelo princípio da persuasão racional do magistrado. De todo modo, havendo laudo pericial bem fundamentado, como assinalado pela Corte de origem, em se tratando de lide que demande conhecimentos técnicos, via de regra, as conclusões do laudo pericial não podem ser desconsideradas, notadamente quando relevantes ao deslinde da controvérsia.

4. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial.

(AREsp n. 2.901.414/RJ, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 24/11/2025, DJEN de 3/12/2025 - sem destaques no original)

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. OBRIGAÇÃO DE FAZER. DANOS MATERIAIS. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. OCORRÊNCIA. RESPONSABILIDADE OBJETIVA. CULPA EXCLUSIVA DO CONSUMIDOR OU DE TERCEIRO. NÃO COMPROVAÇÃO. NECESSIDADE DE REEXAME FÁTICO. SÚMULA 7/STJ. NÃO PROVIMENTO.

1. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória (Súmula n. 7/STJ).

2. **Nos termos da jurisprudência desta Corte, o fornecedor possui responsabilidade objetiva em relação ao defeito no serviço prestado que somente pode ser afastada se demonstrada a culpa exclusiva do consumidor ou de terceiro, o que não é o caso dos autos.**

3. *Agravo interno a que se nega provimento.*

(AgInt no AREsp n. 1.944.010/SC, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 3/10/2022, DJe de 7/10/2022 - sem destaques no original)

A insurgência, em rigor, não indica erro de direito autônomo, mas reabre o debate probatório já solucionado pelas instâncias ordinárias, atraindo o óbice da Súmula n. 7/STJ.

Em síntese, o acórdão enfrentou os argumentos e, com base técnica, afirmou responsabilidade da construtora nos pontos em que a perícia assim concluiu, sem afastar que, noutros itens, poderia haver concorrência ou exclusividade de responsabilidade do condomínio. A inversão desse quadro, para acolher culpa exclusiva do consumidor/terceiro e afastar a incidência do art. 14, § 3º, II, do CDC, exigiria afastar premissas fáticas e redistribuir responsabilidades já delineadas, providência inviável na via especial, por força da Súmula n. 7/STJ.

Assim sendo, não é possível conhecer da questão federal invocada.

Nessas condições, **CONHEÇO** do agravo para **NÃO CONHECER** do recurso especial.

Deixo de majorar os honorários recursais em razão da anterior fixação da verba já em seu percentual máximo, nos termos do art. 85, § 11, do CPC.

Por oportuno, previno que a interposição de recurso contra este acórdão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar condenação nos termos do art. 1.026, § 2º, do CPC.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AREsp 3.161.234 / MG
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2026/0021088-1

Número de Origem:
10000190119701006 51667376620188130024

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

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

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 : RECAPP ENGENHARIA LTDA

ADVOGADOS : RICARDO SOARES MOREIRA DOS SANTOS - MG045817

RENATO REZENDE PAIVA FILHO - MG195532

AGRAVADO : CONDOMINIO DO EDIFICIO TOP HOME

ADVOGADOS : BERNARDO LEANDRO BRACHER E SILVA - MG112616

FELIPPE FIGUEIREDO DINIZ - MG112944

INTERES. : ALESSANDRA AMBROSIO HORSTH

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ATOS UNILATERAIS

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 09/06/2026 a 15/06/2026, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Nancy Andrichi, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 15 de junho de 2026