



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3162083 - SP (2026/0029058-7)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE : **CONSTRUTORA TENDA S/A**
ADVOGADOS : **MAITE CAMPOS DE MAGALHAES GOMES - SP350332**
 : **LUIZ FELIPE LELIS COSTA - SP393509**
 : **MARCOS PAULO DE SALLES MAIA - SP393511**
AGRAVADO : **RESIDENCIAL ORQUIDEAS**
ADVOGADO : **DENIS ANDRADE DOS SANTOS - SP337081**

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. OBRIGAÇÃO DE FAZER POR VÍCIOS CONSTRUTIVOS E NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial contra decisão de inadmissibilidade do recurso especial por inexistência de ofensa ao art. 1.022, II, do CPC e não demonstração de violação ao art. 884 do CC e aos arts. 320, 373, I, e 434 do CPC.
2. A controvérsia diz respeito à ação de obrigação de fazer c/c tutela de urgência para reparo de vícios construtivos em áreas comuns de condomínio.
3. A sentença julgou parcialmente procedentes os pedidos.
4. A Corte de origem negou provimento à apelação, rejeitou a decadência por preclusão, reconheceu a responsabilidade da construtora com base em laudo pericial e assentou a prevalência do art. 618 do CC, por força do art. 51, I, do CDC, considerando proposta a ação dentro do prazo de garantia.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

3. Há três questões em discussão: (i) saber se o acórdão incorreu em omissão configurando negativa de prestação jurisdicional, em violação ao art. 1.022, II, do CPC; (ii) saber se houve violação ao art. 884 do CC por enriquecimento sem causa ao impor reparos fora de prazos técnicos de garantia; e (iii) saber se houve violação aos arts. 320, 373, I, e 434 do CPC por ausência de prova das manutenções preventivas exigidas.

III. RAZÕES DE DECIDIR

4. Não se verifica a alegada violação ao art. 1.022, II, do CPC: os embargos de declaração tinham propósito infringente e inexistem omissão, contradição, obscuridade ou erro material.
5. Não ocorreu a ofensa ao art. 884 do CC e aos arts. 320, 373, I, e 434 do CPC: o acórdão atribuiu os vícios à execução e a vícios ocultos, com base em laudo pericial, e reconheceu a prevalência do art. 618, em seu caput, do CC por força do

art. 51, I, do CDC, proposta a ação dentro do prazo de garantia.

6. Incide a Súmula n. 284 do STF ante a deficiência de fundamentação quanto às alegações de violação aos dispositivos indicados.

IV. DISPOSITIVO E TESE

5. Agravo em recurso especial conhecido para conhecer em parte do recurso especial e negar-lhe provimento.

Tese de julgamento: “1. Inexistente negativa de prestação jurisdicional quando o Tribunal enfrenta os pontos relevantes e afasta vícios integrativos, não havendo violação ao art. 1.022, II, do CPC. 2. Prevalece a garantia quinquenal do art. 618, *caput*, do CC, por força do art. 51, I, do CDC, afastando enriquecimento sem causa e a imputação de falta de manutenção diante de laudo pericial. 3. Incide a Súmula n. 284 do STF por deficiência de fundamentação nas alegações de violação aos arts. 320, 373, I, e 434 do CPC e ao art. 884 do CC.”

Dispositivos relevantes citados: CC, arts. 618, 884; CPC, arts. 1.022, 320, 373, I, 434, 85, § 11; CDC, art. 51, I.

Jurisprudência relevante citada: STF, Súmula n. 284.

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 26/05/2026 a 01/06/2026, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 01 de junho de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3162083 - SP(2026/0029058-7)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE : CONSTRUTORA TENDA S/A
ADVOGADOS : MAITE CAMPOS DE MAGALHAES GOMES - SP350332
LUIZ FELIPE LELIS COSTA - SP393509
MARCOS PAULO DE SALLES MAIA - SP393511
AGRAVADO : RESIDENCIAL ORQUIDEAS
ADVOGADO : DENIS ANDRADE DOS SANTOS - SP337081

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. OBRIGAÇÃO DE FAZER POR VÍCIOS CONSTRUTIVOS E NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial contra decisão de inadmissibilidade do recurso especial por inexistência de ofensa ao art. 1.022, II, do CPC e não demonstração de violação ao art. 884 do CC e aos arts. 320, 373, I, e 434 do CPC.
2. A controvérsia diz respeito à ação de obrigação de fazer c/c tutela de urgência para reparo de vícios construtivos em áreas comuns de condomínio.
3. A sentença julgou parcialmente procedentes os pedidos.
4. A Corte de origem negou provimento à apelação, rejeitou a decadência por preclusão, reconheceu a responsabilidade da construtora com base em laudo pericial e assentou a prevalência do art. 618 do CC, por força do art. 51, I, do CDC, considerando proposta a ação dentro do prazo de garantia.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

3. Há três questões em discussão: (i) saber se o acórdão incorreu em omissão configurando negativa de prestação jurisdicional, em violação ao art. 1.022, II, do CPC; (ii) saber se houve violação ao art. 884 do CC por enriquecimento sem causa ao impor reparos fora de prazos técnicos de garantia; e (iii) saber se houve violação aos arts. 320, 373, I, e 434 do CPC por ausência de prova das manutenções preventivas exigidas.

III. RAZÕES DE DECIDIR

4. Não se verifica a alegada violação ao art. 1.022, II, do CPC: os embargos de declaração tinham propósito infringente e inexistem omissão, contradição, obscuridade ou erro material.
5. Não ocorreu a ofensa ao art. 884 do CC e aos arts. 320, 373, I, e 434 do CPC: o acórdão atribuiu os vícios à execução e a vícios ocultos, com base em laudo

pericial, e reconheceu a prevalência do art. 618, em seu caput, do CC por força do art. 51, I, do CDC, proposta a ação dentro do prazo de garantia.

6. Incide a Súmula n. 284 do STF ante a deficiência de fundamentação quanto às alegações de violação aos dispositivos indicados.

IV. DISPOSITIVO E TESE

5. Agravo em recurso especial conhecido para conhecer em parte do recurso especial e negar-lhe provimento.

Tese de julgamento: “1. Inexistente negativa de prestação jurisdicional quando o Tribunal enfrenta os pontos relevantes e afasta vícios integrativos, não havendo violação ao art. 1.022, II, do CPC. 2. Prevalece a garantia quinquenal do art. 618, caput, do CC, por força do art. 51, I, do CDC, afastando enriquecimento sem causa e a imputação de falta de manutenção diante de laudo pericial. 3. Incide a Súmula n. 284 do STF por deficiência de fundamentação nas alegações de violação aos arts. 320, 373, I, e 434 do CPC e ao art. 884 do CC.”

Dispositivos relevantes citados: CC, arts. 618, 884; CPC, arts. 1.022, 320, 373, I, 434, 85, § 11; CDC, art. 51, I.

Jurisprudência relevante citada: STF, Súmula n. 284.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por CONSTRUTORA TENDA S.A. contra a decisão que inadmitiu o recurso especial com fundamento na ausência de ofensa ao art. 1.022, II, do Código de Processo Civil, e na não demonstração de violação ao art. 884 do Código Civil e aos arts. 320, 373, I, e 434 do Código de Processo Civil.

Alega a parte agravante que os pressupostos de admissibilidade do recurso especial foram atendidos.

O recurso especial foi interposto com fundamento no art. 105, III, *a*, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo em apelação nos autos de ação de obrigação de fazer c/c pedido de tutela de urgência.

O julgado foi assim ementado (fl. 1229):

APELAÇÃO CÍVEL Obrigação de fazer Pretensão autoral de compelir a ré a reparar vícios construtivos no condomínio por ela construído Sentença de parcial procedência Irresignação da demandada Prejudicial de mérito da decadência rejeitada, diante da preclusão, porquanto já discutida a questão em três graus de

jurisdição Mérito Tese de que as patologias já estavam fora do período de garantia no momento da distribuição da demanda, com exceção apenas da execução dos furos para drenagem nos caixilhos Alegação de que o condomínio não fez prova da realização das manutenções preventivas Não acolhimento Conclusão do laudo pericial no sentido de que não é possível relacionar os problemas encontrados no empreendimento a uma possível ausência de manutenção, mas sim à falta de compatibilização de projetos, materiais de baixo padrão, erros de execução e vícios ocultos Demonstrada a responsabilidade da ré Não extrapolação do prazo de garantia Apesar de o manual do proprietário ter previsto prazo para cada elemento construtivo, é certo que a garantia prevista no art. 618 do CC prevalece à disposição havida no referido documento, por ser maior Inteligência do art. 51, inc. I, do CDC Demanda ajuizada dentro do prazo de garantia Manutenção da sentença RECURSO DESPROVIDO.

No recurso especial, a parte aponta, violação dos seguintes artigos:

a) 1.022, II, do Código de Processo Civil, porque o acórdão recorrido teria incorrido em omissão ao não observar os prazos de garantia técnica da ABNT NBR 15575-1 e os pontos dos embargos de declaração, o que configurou negativa de prestação jurisdicional quanto ao alcance da garantia, aos vícios ocultos e à análise individualizada dos itens do laudo pericial;

b) 884, do Código Civil, pois teria havido enriquecimento sem causa do recorrido ao impor à recorrente reparos fora dos prazos técnicos de garantia, segundo a ABNT NBR 15575-1, em descompasso com o art. 618 do Código Civil aplicado pelo Tribunal de origem; e

c) 320, 373, I, e 434, do Código de Processo Civil, porquanto o recorrido não teria feito prova das manutenções preventivas exigidas pelos manuais do síndico e do proprietário, de modo que os vícios não poderiam ser imputados à construtora sem tal comprovação;

Requer o provimento do recurso para: reconhecer a violação ao art. 1.022, II, do Código de Processo Civil, com a anulação do acórdão dos embargos de declaração; reconhecer violação ao art. 884 do Código Civil; e, ainda, reconhecer a violação aos arts. 320, 373, I, e 434 do Código de Processo Civil.

É o relatório.

VOTO

I. Contextualização

O caso trata de ação de obrigação de fazer proposta pelo CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ORQUÍDEAS contra CONSTRUTORA TENDA S.A., visando compelir a ré a reparar vícios construtivos em áreas comuns do empreendimento, como cobertura, rampas de acesso, halls das torres, fissuras nas fachadas e infiltrações, tendo a sentença julgado parcialmente procedentes os pedidos.

A ré apelou, suscitando decadência e defendendo que os vícios estariam fora do período de garantia, além de alegar ausência de manutenções preventivas pelo condomínio.

A 7ª Câmara de Direito Privado do TJSP negou provimento à apelação, rejeitou a prejudicial de decadência por preclusão e afirmou a responsabilidade da construtora com base em laudo pericial que apontou vícios ocultos, falhas de compatibilização de projetos, materiais de baixo padrão e erros de execução, afastando relação com ausência de manutenção.

A Corte registrou que a garantia do art. 618 do Código Civil prevalece sobre prazos menores previstos em manual do proprietário, à luz do art. 51, I, do CDC, e que a demanda foi ajuizada dentro do prazo quinquenal, considerando o “habite-se” de 22/03/2016 e a distribuição em 04/05/2020.

Mantiveram-se os honorários sucumbenciais fixados na origem.

A CONSTRUTORA TENDA S.A. opôs embargos de declaração, apontando omissão quanto ao art. 1.022, II, do CPC e violação ao art. 884 do Código Civil. A 7ª Câmara rejeitou os embargos por ausência de vícios

integrativos, assentando que toda a matéria de fato e de direito foi apreciada, e que os embargos tinham propósito infringente, indevido para rediscussão do mérito.

II. Art. 1.022, do CPC

No recurso especial a parte agravante alega omissão quanto à aplicação dos prazos de garantia técnica da ABNT NBR 15575-1, à análise individualizada dos itens do laudo, à prevalência de prazos técnicos sobre o art. 618 do Código Civil e à negativa de prestação jurisdicional nos embargos.

O Tribunal de origem, ao julgar os embargos, concluiu inexistirem vícios integrativos, assinalando que houve reiteração de fundamentos e intuito infringente, e que toda a matéria de fato e de direito foi apreciada no decisório embargado.

Não se verifica a alegada ofensa ao artigo, pois a questão referente à omissão sobre prazos de garantia técnica, à análise dos pontos dos embargos e à negativa de prestação jurisdicional foi devidamente analisada pela Corte estadual que concluiu que os embargos pretendiam reabrir o mérito, inexistindo obscuridade, contradição ou omissão, não havendo vício que possa nulificar o acórdão recorrido.

Confira-se trecho do acórdão recorrido fl. (1251):

A decisão não se ressentir da observância dos deveres de fundamentação, inexistindo defeito passível de correção ou colmatação nesta sede. Bem delineada a questão posta, toda a matéria de fato e de direito, articulada no momento processual, foi devidamente apreciada no decisório embargado. Os embargos de declaração destinam-se a sanar eventual obscuridade, contradição, omissão ou erro material que se verifique no acórdão, o que aqui não se vislumbra. Não é compatível com a natureza e finalidade dos embargos de declaração o caráter infringente que se lhes venha a conferir a parte, com o objetivo, não autorizado, de reabrir a discussão de matéria já decidida. O que se vê na empreitada da embargante é tentativa de reexame da questão de direito, e modificação da decisão para, enfim, conceder-lhe o almejado.

Esclareça-se que o órgão colegiado não está obrigado a repelir todas as alegações expendidas no recurso, pois basta que se atenha aos pontos relevantes e necessários ao deslinde do litígio e adote fundamentos que se mostrem cabíveis à prolação do julgado, ainda que, relativamente às conclusões, não haja a concordância das partes.

III. Art. 884, do CC, e 320, 373, I e 434, do CPC

No ponto referente ao art. 884, do Código Civil, a agravante sustenta que a responsabilização por reparos fora dos prazos técnicos de garantia previstos na ABNT NBR 15575-1 configuraria enriquecimento sem causa.

Contudo, o acórdão recorrido, entretanto, firmou a prevalência do art. 618, *caput*, do Código Civil, por força do art. 51, I, do Código de Defesa do Consumidor, reconhecendo que a ação foi proposta dentro do prazo de garantia com base no “habite-se” e na prova pericial.

Quanto aos arts. 320, 373, I, e 434, do Código de Processo Civil, a agravante afirma que o recorrido não comprovou as manutenções preventivas exigidas pelos manuais do síndico e do proprietário, razão pela qual os vícios não poderiam ser imputados à construtora.

O Tribunal de origem, apoiado no laudo pericial, concluiu não ser possível relacionar os problemas à ausência de manutenção, atribuindo-os à falta de compatibilização de projetos, materiais de baixo padrão, erros de execução e vícios ocultos.

Nessas condições, não foi demonstrada a vulneração ao art. 884 do Código Civil, bem como aos arts. 320, 373, I, e 434 do Código de Processo Civil, pois o acórdão delineou premissas fáticas e jurídicas suficientes à conclusão, sendo inviável o conhecimento do especial quando há mera referência normativa desacompanhada de construção argumentativa correlacionada à *ratio decidendi*.

Incide, portanto, a Súmula n. 284 do STF.

IV. Conclusão

Ante o exposto, **conheço do agravo para conhecer em parte do recurso especial para negar-lhe provimento.**

Nos termos do § 11 do art. 85 do CPC, majoro, de 10% para 12% sobre o valor atualizado atribuído à causa, os honorários advocatícios em desfavor da parte ora recorrente, ressalvada eventual concessão de gratuidade de justiça.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AREsp 3.162.083 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2026/0029058-7

Número de Origem:
10209328820208260002

Sessão Virtual de 26/05/2026 a 01/06/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : CONSTRUTORA TENDA S/A

ADVOGADOS : MAITE CAMPOS DE MAGALHAES GOMES - SP350332

LUIZ FELIPE LELIS COSTA - SP393509

MARCOS PAULO DE SALLES MAIA - SP393511

AGRAVADO : RESIDENCIAL ORQUIDEAS

ADVOGADO : DENIS ANDRADE DOS SANTOS - SP337081

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

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 26/05/2026 a 01/06/2026, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 01 de junho de 2026