



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3191678 - PR (2026/0073505-6)**

**RELATOR** : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**  
**AGRAVANTE** : CONDOMINIO PARQUE ARVOREDO RESIDENCIAL CLUBE  
**ADVOGADO** : IGOR ANTONIO ARAÚJO - PR047938  
**AGRAVANTE** : FIT 26 SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA  
**AGRAVANTE** : CONSTRUTORA TENDA S/A  
**ADVOGADOS** : MARCOS PAULO DE SALLES MAIA - SP393511  
LUIZ FELIPE LELIS COSTA - MG106752  
**AGRAVADO** : FIT 26 SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA  
**AGRAVADO** : CONSTRUTORA TENDA S/A  
**ADVOGADOS** : MARCOS PAULO DE SALLES MAIA - SP393511  
LUIZ FELIPE LELIS COSTA - MG106752  
**AGRAVADO** : CONDOMINIO PARQUE ARVOREDO RESIDENCIAL CLUBE  
**ADVOGADO** : IGOR ANTONIO ARAÚJO - PR047938  
**INTERES.** : GAFISA S/A  
**ADVOGADO** : LUIZ FELIPE LELIS COSTA - MG106752

### EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CONSUMIDOR. AGRAVOS EM RECURSOS ESPECIAIS. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C INDENIZAÇÃO POR VÍCIOS CONSTRUTIVOS. PRETENSÃO CONDENATÓRIA. PRESCRIÇÃO DECENAL DO ART. 205 DO CC. INAPLICABILIDADE DO ART. 26 DO CDC. DECISÃO ALINHADA À JURISPRUDÊNCIA. SÚMULA 83/STJ. RESPONSABILIDADE POR VÍCIOS NAS FACHADAS AFASTADA COM BASE EM PERÍCIA QUE APONTOU FALTA DE MANUTENÇÃO. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA 7/STJ. SUCUMBÊNCIA E HONORÁRIOS. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA 211/STJ. AGRAVOS CONHECIDOS. RECURSOS ESPECIAIS NÃO CONHECIDOS.

Agravos em recursos especiais interpostos por empresas responsáveis pelo empreendimento e pelo condomínio autor, ambos contra decisões que inadmitiram apelos nobres em demanda de correção de vícios construtivos e indenização por danos materiais.

RECURSO ESPECIAL DE FIT26/TENDA. PRAZO APLICÁVEL À PRETENSÃO REPARATÓRIA. NATUREZA CONDENATÓRIA.

PRESCRIÇÃO DECENAL DO ART. 205 DO CC. INAPLICABILIDADE DO ART. 26 DO CDC AO PEDIDO DE REPARAÇÃO. SÚMULA 83/STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1. Agravo em recurso especial interposto por empresas responsáveis pelo empreendimento imobiliário contra decisão que inadmitiu apelo nobre em ação voltada à correção de vícios construtivos e à indenização por danos materiais.
2. A questão recursal consiste em examinar se a pretensão de correção de vícios construtivos cumulada com perdas e danos se submete ao prazo decadencial do art. 26 do CDC ou ao prazo prescricional decenal do art. 205 do CC.
3. A pretensão condenatória por vícios construtivos tem natureza indenizatória e se sujeita ao art. 205 do CC. O regime do art. 26 do CDC não incide sobre pedidos de reparação de danos oriundos de vícios de construção, mas sobre as alternativas dos arts. 18 e 20 do CDC.
4. Estando o acórdão em conformidade com a jurisprudência desta Corte quanto à aplicação do art. 205 do CC a pretensões indenizatórias por vícios construtivos, incide a Súmula 83/STJ.
5. Agravo conhecido. Recurso especial não conhecido.

RECURSO DO CONDOMÍNIO VÍCIOS CONSTRUTIVOS NAS FACHADAS. RESPONSABILIDADE AFASTADA COM BASE EM PERÍCIA QUE APONTOU FALTA DE MANUTENÇÃO. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA 7/STJ. SUCUMBÊNCIA E HONORÁRIOS. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA 211/STJ. REVISÃO DE PERCENTUAIS. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1. Agravo em recurso especial interposto por condomínio autor contra decisão que inadmitiu apelo nobre voltado à responsabilização das empresas pelos vícios nas fachadas e à readequação de sucumbência e honorários.
2. A questão recursal consiste em examinar se é possível, em recurso especial, alterar a conclusão pericial acolhida pelo Tribunal estadual quanto à origem dos danos nas fachadas, bem como rediscutir a distribuição e os percentuais de honorários sem prequestionamento específico.
3. A alteração das conclusões do acórdão quanto à inexistência de vício construtivo nas fachadas demanda revolvimento fático-probatório, inviável em recurso especial, conforme a Súmula 7/STJ.
4. A discussão sobre distribuição de sucumbência e percentuais de honorários não foi prequestionada; incide a Súmula 211/STJ. De todo

modo, a revisão dos percentuais atrai a Súmula 7/STJ.

5. Agravo conhecido. Recurso especial não conhecido.

### **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 16/06/2026 a 22/06/2026, por unanimidade, 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, 22 de junho de 2026.

Ministro MOURA RIBEIRO  
Relator



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3191678 - PR (2026/0073505-6)**

**RELATOR : MINISTRO MOURA RIBEIRO**  
**AGRAVANTE : CONDOMINIO PARQUE ARVOREDO RESIDENCIAL CLUBE**  
**ADVOGADO : IGOR ANTONIO ARAÚJO - PR047938**  
**AGRAVANTE : FIT 26 SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**  
**AGRAVANTE : CONSTRUTORA TENDA S/A**  
**ADVOGADOS : MARCOS PAULO DE SALLES MAIA - SP393511**  
**LUIZ FELIPE LELIS COSTA - MG106752**  
**AGRAVADO : FIT 26 SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**  
**AGRAVADO : CONSTRUTORA TENDA S/A**  
**ADVOGADOS : MARCOS PAULO DE SALLES MAIA - SP393511**  
**LUIZ FELIPE LELIS COSTA - MG106752**  
**AGRAVADO : CONDOMINIO PARQUE ARVOREDO RESIDENCIAL CLUBE**  
**ADVOGADO : IGOR ANTONIO ARAÚJO - PR047938**  
**INTERES. : GAFISA S/A**  
**ADVOGADO : LUIZ FELIPE LELIS COSTA - MG106752**

### EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CONSUMIDOR. AGRAVOS EM RECURSOS ESPECIAIS. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C INDENIZAÇÃO POR VÍCIOS CONSTRUTIVOS. PRETENSÃO CONDENATÓRIA. PRESCRIÇÃO DECENAL DO ART. 205 DO CC. INAPLICABILIDADE DO ART. 26 DO CDC. DECISÃO ALINHADA À JURISPRUDÊNCIA. SÚMULA 83/STJ. RESPONSABILIDADE POR VÍCIOS NAS FACHADAS AFASTADA COM BASE EM PERÍCIA QUE APONTOU FALTA DE MANUTENÇÃO. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA 7/STJ. SUCUMBÊNCIA E HONORÁRIOS. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA 211/STJ. AGRAVOS CONHECIDOS. RECURSOS ESPECIAIS NÃO CONHECIDOS.

Agravos em recursos especiais interpostos por empresas responsáveis pelo empreendimento e pelo condomínio autor, ambos contra decisões que inadmitiram apelos nobres em demanda de correção de vícios construtivos e indenização por danos materiais.

RECURSO ESPECIAL DE FIT26/TENDA. PRAZO APLICÁVEL À PRETENSÃO REPARATÓRIA. NATUREZA CONDENATÓRIA.

PRESCRIÇÃO DECENAL DO ART. 205 DO CC. INAPLICABILIDADE DO ART. 26 DO CDC AO PEDIDO DE REPARAÇÃO. SÚMULA 83/STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1. Agravo em recurso especial interposto por empresas responsáveis pelo empreendimento imobiliário contra decisão que inadmitiu apelo nobre em ação voltada à correção de vícios construtivos e à indenização por danos materiais.
2. A questão recursal consiste em examinar se a pretensão de correção de vícios construtivos cumulada com perdas e danos se submete ao prazo decadencial do art. 26 do CDC ou ao prazo prescricional decenal do art. 205 do CC.
3. A pretensão condenatória por vícios construtivos tem natureza indenizatória e se sujeita ao art. 205 do CC. O regime do art. 26 do CDC não incide sobre pedidos de reparação de danos oriundos de vícios de construção, mas sobre as alternativas dos arts. 18 e 20 do CDC.
4. Estando o acórdão em conformidade com a jurisprudência desta Corte quanto à aplicação do art. 205 do CC a pretensões indenizatórias por vícios construtivos, incide a Súmula 83/STJ.
5. Agravo conhecido. Recurso especial não conhecido.

RECURSO DO CONDOMÍNIO VÍCIOS CONSTRUTIVOS NAS FACHADAS. RESPONSABILIDADE AFASTADA COM BASE EM PERÍCIA QUE APONTOU FALTA DE MANUTENÇÃO. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA 7/STJ. SUCUMBÊNCIA E HONORÁRIOS. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA 211/STJ. REVISÃO DE PERCENTUAIS. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1. Agravo em recurso especial interposto por condomínio autor contra decisão que inadmitiu apelo nobre voltado à responsabilização das empresas pelos vícios nas fachadas e à readequação de sucumbência e honorários.
2. A questão recursal consiste em examinar se é possível, em recurso especial, alterar a conclusão pericial acolhida pelo Tribunal estadual quanto à origem dos danos nas fachadas, bem como rediscutir a distribuição e os percentuais de honorários sem prequestionamento específico.
3. A alteração das conclusões do acórdão quanto à inexistência de vício construtivo nas fachadas demanda revolvimento fático-probatório, inviável em recurso especial, conforme a Súmula 7/STJ.
4. A discussão sobre distribuição de sucumbência e percentuais de honorários não foi prequestionada; incide a Súmula 211/STJ. De todo

modo, a revisão dos percentuais atrai a Súmula 7/STJ.

5. Agravo conhecido. Recurso especial não conhecido.

## RELATÓRIO

Trata-se de agravos em recursos especiais interpostos por FIT 26 SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda e Construtora Tenda S/A (FIT 26/TENDA), bem como por Condomínio Parque Arvoredo Residencial Clube (CONDOMÍNIO), contra decisões que não admitiram seus apelos nobres manejados, de sua vez, contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado do Paraná, assim ementado:

*APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C INDENIZATÓRIA POR DANOS MATERIAIS – SENTENÇA QUE JULGOU PARCIALMENTE PROCEDENTES OS PEDIDOS INICIAIS. APELAÇÃO 01, INTERPOSTA PELAS REQUERIDAS – ALEGAÇÃO DE DECADÊNCIA DO PRAZO PARA RECLAMAR VÍCIOS CONSTRUTIVOS – INOCORRÊNCIA – PRETENSÃO DE NATUREZA INDENIZATÓRIA – INCIDÊNCIA DO PRAZO PRESCRICIONAL DECENAL – APLICAÇÃO DO ART. 205, DO CÓDIGO CIVIL – PRECEDENTES – ALEGAÇÃO DE AUSÊNCIA DE MANUTENÇÃO EM RELAÇÃO A MUROS – NÃO ACOLHIMENTO – LAUDO PERICIAL QUE APONTOU A EXISTÊNCIA DE VÍCIOS CONSTRUTIVOS NESSAS PARTES – PLEITO DE READEQUAÇÃO DOS ÔNUS SUCUMBENCIAIS – REJEIÇÃO – SENTENÇA MANTIDA – RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO.*  
*APELAÇÃO 02, INTERPOSTA PELO AUTOR – PLEITO DE CONDENAÇÃO À REPARAÇÃO DAS FACHADAS DAS TORRES – TESE NÃO ACOLHIDA – LAUDO PERICIAL QUE ATESTA QUE OS DANOS NOS MUROS DO IMÓVEL SÃO DECORRENTES DA FALTA DE MANUTENÇÃO, CONSTANTE DO MANUAL DO PROPRIETÁRIO – PRETENDIDA REDUÇÃO DOS HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS – REJEIÇÃO – HONORÁRIOS FIXADOS EM CONSONÂNCIA COM O ART. 85, §2º, DO CPC – SENTENÇA MANTIDA – RECURSO CONHECIDO E NÃO PROVIDO.*

Os embargos de declaração de FIT 26/Tenda foram rejeitados.

Nas razões do agravo, FIT 26/TENDA apontou (1) não incidência da Súmula 83/STJ; (2) distinção entre obrigação de fazer e indenização para afirmar a decadência do art. 26 do CDC; (3) inadequação dos precedentes citados na inadmissão por ausência de similitude. Houve apresentação de contraminuta pelo Condomínio defendendo a manutenção da inadmissão por consonância com a jurisprudência do STJ (Súmula 83/STJ), natureza indenizatória da pretensão e prescrição decenal, com pedido de majoração de honorários (e-STJ fls. 1460-1465).

CONDOMÍNIO apresentou contraminuta (e-STJ fls. 1478-1481).

Nas razões do agravo, CONDOMÍNIO apontou (1) não incidência da Súmula 7/STJ; (2) violação dos arts. 186, 618 e 927 do CC por afastar indevidamente a responsabilidade pelos vícios nas fachadas; (3) violação dos arts. 85 e 86 do CPC quanto à sucumbência e honorários; (4) deficiência de fundamentação (arts. 489 e 1.022 do CPC). (e-STJ fls. 1423-1439).

## VOTO

O agravo de FIT 26/Tenda, bem como o de Condomínio, são a espécie recursal cabível, foram interpostos tempestivamente e com impugnação adequada aos fundamentos das respectivas decisões recorridas.

CONHEÇO, portanto, dos agravos e passo ao exame dos respectivos recursos especiais.

### Contextualização fática

O Condomínio Parque Arvoredo Residencial Clube ajuizou ação de obrigação de fazer cumulada com indenização por danos materiais contra FIT 26 SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda., Construtora Tenda S/A e Gafisa S/A, apontando vícios construtivos em empreendimento com habite-se de 2013. Em 2016, laudo técnico contratado pelo condomínio identificou problemas nas fachadas e nos muros. Após perícia judicial, a sentença reconheceu vícios nos muros (falhas de impermeabilização, trincas, umidade e degradação de revestimentos) e determinou reparos, rejeitando vícios nas fachadas por falta de manutenção, com sucumbência recíproca e honorários de 12%.

Em apelação, as rés sustentaram decadência com base no art. 26 do CDC, ausência de vício nos muros e aplicação do art. 86, parágrafo único, do CPC; o condomínio pleiteou o reconhecimento de vício nas fachadas e a redução dos honorários. O Tribunal estadual manteve integralmente a sentença, afirmando a natureza indenizatória da pretensão (prescrição decenal) e a conclusão pericial de que os danos das fachadas decorreram de ausência de manutenção, além de confirmar a sucumbência recíproca.

Embargos de declaração das rés foram rejeitados. Seguiram recursos especiais: pelas rés, para aplicar decadência do art. 26 do CDC aos pedidos de reparo; pelo condomínio, para responsabilizar as rés pelos vícios das fachadas e readequar sucumbência e honorários. A 1ª Vice-Presidência inadmitiu o REsp das rés com base na Súmula 83/STJ (jurisprudência pacífica pela prescrição decenal em pretensões reparatórias) e o REsp do condomínio com base na Súmula 7/STJ (necessidade de reexame de prova quanto às fachadas e à sucumbência). As partes interpuseram agravos em recurso especial. Em juízo de retratação, manteve-se a inadmissão e determinou-se a remessa dos agravos ao Superior Tribunal de Justiça, onde houve distribuição.

### Da irresignação de FIT 26/TENDA

Nas razões de seu apelo nobre, interposto com fundamento na alínea a do inciso III do art. 105 da Constituição Federal, FIT 26/Tenda apontou que o acórdão negou vigência **ao art. 26, II, do CDC** porque a demanda teria natureza de obrigação

de fazer (reexecução/repairs) sujeita ao prazo decadencial de 90 dias, com termo inicial na ciência inequívoca do vício oculto em 2016 (e-STJ, fls. 1385/1391).

Houve apresentação de contrarrazões pelo CONDOMÍNIO (e-STJ, fls. 1405/1407).

Não conheço do recurso especial.

Da violação do art. 26, II, do Código de Defesa do Consumidor

Defende FIT26/TENDA a ocorrência de violação ao artigo 26, inciso II, do Código de Defesa do Consumidor, porque o pedido é de obrigação de fazer (reexecução dos serviços/repairs) e se sujeita ao prazo decadencial de 90 dias. Argumenta que a ciência inequívoca dos vícios ocultos deu-se em 22/12/2016, conforme laudo juntado aos autos, e a ação foi ajuizada em 09/11/2018, haveria decadência. Sustenta que o prazo prescricional decenal do art. 205 do Código Civil aplicaria apenas à pretensão indenizatória, não à reexecução dos serviços (fls. 1386/1391).

O acórdão recorrido aplicou o prazo prescricional decenal com os seguintes fundamentos (e-STJ fls. 1275-1277):

(...)

*Isso porque, ainda que reconhecida a existência de relação de consumo (mov. 66.1), o prazo previsto no art. 26, do CDC, se refere ao período de que dispõe o consumidor para exigir alguma das alternativas que lhe são conferidas pelos arts. 18, §1º e 20, caput, do CDC, não se aplicando nas hipóteses em que o consumidor deduz pleito indenizatório decorrente de vícios construtivos.*

*Da mesma forma, também não é o caso de aplicação do disposto no art. 618, do Código Civil, que trata da responsabilidade do empreiteiro pela solidez e segurança do trabalho, pois, conforme mencionado, a pretensão do Autor-apelado é a de responsabilização das Requeridas-apelantes pelos danos materiais decorrentes de vícios construtivos, do se conclui que os pedidos formulados são de natureza indenizatória, entendendo o Superior Tribunal de Justiça, em tais casos, pela aplicação do prazo prescricional decenal, previsto no art. 205, do Código Civil.*

(...)

*Por sua vez, considerando que a pretensão inicial se funda na existência de vícios de construção ocultos, que só apareceram anos após a entrega da obra, o termo inicial do prazo prescricional deve ser contado a partir da data da ciência dos referidos vícios, em observância à teoria da actio nata o que se deu em dezembro de 2016, com a produção do relatório técnico pericial contratado, que comprovou a existência de vícios construtivos.*

*Assim, ainda que a entrega do empreendimento e a concessão do habite-se tenha ocorrido em 03/11/2011, não é possível considerar essa data como termo inicial de contagem do prazo prescricional decenal, porque considerada a data em que os danos se iniciaram e/ou foram constatados, cujo raciocínio resulta na conclusão pela ausência do transcurso do prazo prescricional.*

(...)

O entendimento adotado pelo Tribunal Estadual está de acordo com a jurisprudência desta Corte, de que é decenal a pretensão condenatória em relação aos vícios construtivos (obrigação de corrigir os danos e sua eventual conversão em perdas e danos), a saber:

*PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC/2015. NÃO OCORRÊNCIA. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. PRESCRIÇÃO. PRAZO DECENAL. DECISÃO DE ACORDO COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 83/STJ. AGRAVO CONHECIDO PARA NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.*

*1. Não se verifica a alegada violação aos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015, na medida em que a eg. Corte de origem fundamentou consistentemente o acórdão recorrido e as questões de mérito foram devidamente analisadas e discutidas de modo a esgotar a prestação jurisdicional, não sendo possível confundir julgamento desfavorável, como no caso, com negativa de prestação jurisdicional ou ausência de fundamentação.*

***2. A jurisprudência desta Corte se firmou no sentido da incidência do prazo prescricional decenal (art. 205 do Código Civil), para pretensões indenizatórias por vícios construtivos. Precedentes.***

*3. Na hipótese, o Tribunal de Justiça concluiu que "os autores, em verdade, não são os estipulantes do contrato de seguro, mas sim os beneficiários, não podendo a expressão 'segurado', constante do artigo 206, §1º, inciso II, alínea a, do Código Civil, ser interpretada de maneira extensiva, devendo ser aplicada na espécie a regra de prescrição das ações pessoais (artigo 205 do Código Civil)".*

*4. Estando a decisão de acordo com a jurisprudência desta Corte, o recurso especial encontra óbice na Súmula 83/STJ, pelas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional.*

*5. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial.*

*(AREsp n. 3.076.663/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 4/5/2026, DJEN de 12/5/2026.) (grifei)*

*DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. VÍCIOS CONSTRUTIVOS/RESPONSABILIDADE DO CONSTRUTOR. PRAZO PRESCRICIONAL DECENAL E INAPLICABILIDADE DO ART. 618 À PRETENSÃO INDENIZATÓRIA. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.*

#### ***I. CASO EM EXAME***

*1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial por ausência de demonstração da violação do art. 618 do Código Civil, por deficiência argumentativa e pela incidência da Súmula n. 7 do STJ, com fundamento no art. 1.030, V, do Código de Processo Civil.*

*2. A controvérsia diz respeito a ação declaratória de vício oculto c/c indenização por danos materiais e morais, relativa a vícios construtivos em imóvel.*

*3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou parcialmente procedentes os pedidos e condenou solidariamente os réus ao pagamento de R\$ 29.332,00, com correção e juros, reconhecendo sucumbência recíproca e fixando honorários.*

*4. A Corte de origem manteve integralmente a sentença e majorou os honorários para 12% sobre o valor da condenação, apenas em desfavor dos apelantes.*

#### ***II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO***

5. Há duas questões em discussão: (i) saber se o acórdão recorrido violou o art. 618 do Código Civil ao afastar a decadência específica e aplicar o prazo prescricional do art. 205 em pretensão indenizatória por vícios de construção; e (ii) saber se há divergência jurisprudencial quanto ao regime de garantia quinquenal do art. 618 e ao termo e prazo para responsabilização em ações indenizatórias.

#### III. RAZÕES DE DECIDIR

6. A pretensão indenizatória por vícios construtivos é condenatória e se **submete à prescrição decenal do art. 205 do Código Civil, não ao regime decadencial do art. 618, reservado às ações desconstitutivas (redibição/abatimento).**

7. **Incide, pois, a Súmula n. 83 do STJ para obstar o conhecimento do recurso, por estar o acórdão recorrido em conformidade com a jurisprudência desta Corte, o que prejudica também a análise de dissídio.**

#### IV. DISPOSITIVO E TESE

8. Agravo em recurso especial desprovido.

Tese de julgamento: "1. Aplica-se o art. 205 do Código Civil às pretensões indenizatórias por vícios construtivos, sendo inaplicável o regime do art. 618 às ações condenatórias. 2. Incide a Súmula n. 83 do STJ para obstar o conhecimento do recurso especial quando o acórdão recorrido está em consonância com a jurisprudência dominante."

Dispositivos relevantes citados: CC, arts. 205 e 618; CPC, arts. 85, § 11, 1.030, V, e 1.042; CF, art. 105, III, a e c.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmula n. 83; STJ, AgInt no AREsp n. 1.711.018/PR, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 12/4/2021; STJ, REsp n. 1.290.383/SE, relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, julgado em 11/2/2014;

STJ, REsp n. 903.771/SE, relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, julgado em 12/4/2011; STJ, AREsp n. 2.536.929/DF, relatora Ministra Daniela Teixeira, Terceira Turma, julgado em 30/6/2025; STJ, AREsp n. 2.773.538/AM, relatora Ministra Daniela Teixeira, Terceira Turma, julgado em 22/9/2025.

(AREsp n. 2.999.163/SP, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 4/5/2026, DJEN de 7/5/2026.) (grifei)

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.

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 n. 2.458.394/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 2/3/2026, DJEN de 11/3/2026.) (grifei)*

O conhecimento do recurso encontra óbice, portanto, no enunciado 83 da Súmula do Superior Tribunal de Justiça.

#### Da irresignação do CONDOMÍNIO

Nas razões de seu apelo nobre, interposto com fundamento na alínea a do inciso III do art. 105 da Constituição Federal, Condomínio apontou (1) violação dos arts. 186, 618 e 927 do CC por afastar a responsabilidade das rés pelos vícios nas fachadas, com destaque para a garantia de solidez e segurança e para a abrangência dos vícios que comprometem a habitabilidade; (2) violação dos arts. 85 e 86 do CPC, requerendo afastar a sucumbência recíproca à luz do parágrafo único do art. 86 e, subsidiariamente, a revisão do percentual dos honorários (e-STJ, fls. 1332/1355).

Houve apresentação de contrarrazões por FIT 26/Tenda e GAFISA (e-STJ, fls. 1373/1376).

Não conheço do recurso especial.

#### Da violação dos arts. 186, 618 e 927 do CC

Afirma CONDOMÍNIO que o acórdão estadual, ao afastar a responsabilidade de FIT 26/TENDA e GAFISA pelos vícios nas fachadas, com destaque para a garantia de solidez e segurança e para a abrangência dos vícios que comprometem a habitabilidade, violou os artigos 186, 618 e 927 do CC. Sustenta que foram identificados vícios nas fachadas consistentes em infiltrações, deslocamento, trincas, fissuras, bolor e manchas, constatados por perícia e por normas técnicas (ABNT NBR 15575), o que comprometeria a solidez, segurança e a destinação habitacional do imóvel. Defende responsabilidade objetiva das construtoras, também à luz do regime de consumo.

No entanto, a pretensão recursal não pode ser conhecida pelo óbice da Súmula 7 desta Corte, pois a alterar a conclusão do Tribunal Estadual demanda revolvimento fático probatório, o que não é possível por meio do recurso especial.

Conforme o acórdão recorrido, o Tribunal Estadual, baseado no laudo pericial, consignou que foram comprovados vícios construtivos nos muros, como falhas de execução e impermeabilização, com umidade ascendente, degradação e descolamento da textura, trincas e fissuras (e-STJ, fls. 1278/1279).

Por outro lado, o Tribunal Estadual não reconheceu a existência de vício construtivo no revestimento das fachadas das torres (e-STJ fls. 1280-1282):

(...)

Isso porque, em relação às fachadas das torres do condomínio, assim dispôs o laudo pericial (mov. 207.1):

“6. Em relação a edificação, pode o Sr. Perito informar se a mesma possui algum tipo de dano, defeito ou vício construtivo? Em caso positivo, poderia descrevê-los?

Resposta: Nas fachadas observou-se que o revestimento apresenta absorção excessiva de água, porém não houve a devida manutenção em tempo prescrito no manual do proprietário (grifei).

“5. Queira o Dr. Perito informar se é necessário, após o recebimento do empreendimento, a implantação de um programa de manutenção preventiva cujos critérios devem ser baseados na Norma NBR 5674 – Manutenção de Edificações e nas informações constantes no Manual das Áreas

Resposta: Sim, o plano de manutenção predial é um conjunto de ações essenciais para manter a vida útil de todos os sistemas de uma edificação. Um plano de manutenção completo deve atender a edificação como um todo, abrangendo todos os seus sistemas construtivos. E, deve ser elaborado seguindo as diretrizes da ABNT NBR 5674 Manutenção de edificações – Requisitos para o sistema de gestão da manutenção. Assim, deve levar em conta todas as características das edificações, como tipologia, uso efetivo, tamanho e complexidade, localização e implicações no entorno.” (grifei)

6. Queira o Dr. Perito informar se o Condomínio vem procedendo a normal manutenção do empreendimento, em conformidade com a NBR 5674 e Manual do Síndico, em especial no que tange as fachadas dos Blocos.

Resposta: Segundo a NBR 5674 (2012) – Manutenção em Edificações, em seu anexo A, a cada 3 anos é necessário realizar manutenções em fachadas, consistindo em ‘Efetuar lavagem. Verificar os elementos e, se necessário, solicitar inspeção. Atender às prescrições do relatório ou laudo de inspeção.

Não foi apresentado o manual do síndico, porém no manual do proprietário, que consta informações sobre as unidades privativas, observou-se a informação de que a cada 3 anos deve-se ‘repintar a fachada da edificação’.

Em vistoria técnica realizada, constatou-se que as manutenções supracitadas não foram executadas pelo condomínio (grifei).

(...)

Ao final, o Perito constatou que há uma degradação do revestimento dos muros de divisa, mas que, em relação aos danos encontrados nos revestimentos da fachada, não decorreram de vício construtivo do empreendimento, mas sim pela falta de adequada manutenção, em desacordo com o com o Manual do Proprietário:

“10. Conclusão

Pelo vistoriado, por tudo o que foi exposto e constatado pelo Perito, não há dúvidas que o condomínio apresenta falhas construtivas provenientes da execução, ou seja, vícios construtivos classificados como ocultos, principalmente relacionado a degradação acentuada de revestimentos dos muros de divisa. Entretanto, quanto aos revestimentos da fachada, entende-se que as manifestações observadas se referem, em sua maioria, a ausência de conservação e manutenções periódicas necessárias, em desacordo com o Manual do Proprietário ”(NBR 14037) (grifei)

Assim, conforme asseverou o MM. Juízo a quo, “os vícios foram detectados após 3 (três) anos da entrega do imóvel, período para o

qual já se exigia manutenções pelo condomínio, destoando da caracterização de defeito no produto”.  
(...)

Seguindo o mesmo raciocínio, pela inviabilidade de revisar a conclusão do Tribunal Estadual em relação à ocorrência ou incorrência da responsabilidade pelos danos identificados no imóvel, confira-se:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. DIREITO CIVIL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER CUMULADA COM INDENIZATÓRIA. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. DANOS MORAIS. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. ARTIGOS 489, § 1º, E 1.022 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. INEXISTÊNCIA.

1. Não se verifica a alegada violação aos arts. 489, § 1º, e 1.022 do Código de Processo Civil, uma vez que o Tribunal de origem enfrentou de forma clara e fundamentada as questões essenciais ao deslinde da controvérsia, notadamente a responsabilidade civil das partes e a proporcionalidade da indenização por danos morais, não se confundindo a fundamentação contrária aos interesses da parte com a ausência de prestação jurisdicional.

**2. A pretensão de modificar as conclusões das instâncias ordinárias acerca da responsabilidade civil das agravantes pelos vícios construtivos e da extensão dos danos, que culminaram na interdição do imóvel, demandaria, inevitavelmente, o reexame do acervo fático-probatório dos autos, providência vedada em sede de recurso especial, nos termos da Súmula 7 do Superior Tribunal de Justiça.**

3. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça admite, excepcionalmente, a revisão do valor fixado a título de indenização por danos morais quando se mostrar irrisório ou exorbitante, distanciando-se manifestamente dos princípios da razoabilidade e da proporcionalidade. No caso concreto, o Tribunal de origem, ao modular a indenização, fixando R\$ 10.000,00 (dez mil reais) para a autora residente e R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) para cada um dos coproprietários não residentes, considerou as peculiaridades da causa e a gravidade dos fatos, como a interdição do imóvel por vícios construtivos, não se afigurando exorbitante. A alteração de tal montante implicaria reexame de fatos e provas, atraindo a incidência da Súmula 7 do STJ.

4. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp n. 2.877.552/RJ, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 30/3/2026, DJEN de 7/4/2026.)  
(grifei)

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. SÚMULA 7 E SÚMULA 83 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo interno interposto contra decisão monocrática que conheceu parcialmente e, nessa extensão, negou provimento ao recurso especial, em ação de obrigação de fazer cumulada com indenização por danos materiais e morais, decorrente de vícios construtivos em imóvel adquirido no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida.

2. A decisão agravada aplicou a Súmula 7 do STJ, que veda o reexame de fatos e provas em sede de recurso especial, e a Súmula 83 do STJ, que impede o conhecimento de recurso especial quando o acórdão

recorrido está em consonância com a jurisprudência do STJ, além da não ocorrência de violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC.

## II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

3. A questão em discussão consiste em saber se o agravo interno apresentado pela parte agravante é apto a desconstituir os fundamentos da decisão monocrática.

## III. RAZÕES DE DECIDIR

4. Não se verifica afronta aos artigos 1.022 e 489 do CPC, uma vez que o acórdão recorrido está devidamente fundamentada e analisou os pontos relevantes e necessários ao deslinde da controvérsia.

**5. A jurisprudência do STJ é pacífica no sentido de que a pretensão de reexame de fatos e provas é vedada em sede de recurso especial, conforme a Súmula 7 do STJ.**

**6. A aplicação da Súmula 83 do STJ é adequada, pois o acórdão recorrido está em conformidade com a jurisprudência consolidada do STJ, que estabelece o prazo prescricional decenal do art. 205 do Código Civil para pretensões indenizatórias por vícios construtivos.**

7. A parte agravante não demonstrou de forma objetiva que a análise fática estabilizada pela instância de origem se enquadra em outra forma jurídica, não sendo possível afastar os óbices das Súmulas 7 e 83 do STJ.

## IV. DISPOSITIVO

8. Agravo interno não provido.

(AgInt no REsp n. 2.166.807/RJ, relatora Ministra Daniela Teixeira, Terceira Turma, julgado em 16/3/2026, DJEN de 19/3/2026.) (grifei)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS. DEFEITOS ESTRUTURAIS EM IMÓVEL. CERCEAMENTO DE DEFESA. INEXISTÊNCIA. VÍCIOS COMPROVADOS POR LAUDO PERICIAL. RESPONSABILIDADE DA CONSTRUTORA CONFIGURADA. REEXAME. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. 2. A Corte de origem concluiu que o laudo pericial observou os princípios do contraditório e da ampla defesa, não havendo omissões, inexatidões ou obscuridades que justificassem sua nulidade ou descon sideração, conforme os artigos 473 e 480 do Código de Processo Civil ou cerceamento de defesa.

**2. A responsabilidade da construtora pelos vícios construtivos foi corretamente reconhecida com base no laudo pericial, que constatou a existência de vícios ocultos de construção, sendo a responsabilidade objetiva nos termos do artigo 12 do Código de Defesa do Consumidor.**

**3. A modificação do entendimento do acórdão recorrido demandaria o revolvimento do suporte fático-probatório dos autos, o que é vedado em sede de recurso especial, conforme a Súmula 7 do STJ.**

4. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp n. 3.001.089/GO, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 2/3/2026, DJEN de 11/3/2026.) (grifei)

## Da violação dos arts. 85 e 86 do CPC

Pretende CONDOMÍNIO afastar a sucumbência recíproca à luz do parágrafo único do art. 86 e, subsidiariamente, a revisão do percentual dos honorários (e-STJ, fls. 1332/1355). Afirma que a sucumbência do condomínio teria sido mínima diante do reconhecimento de responsabilidade das recorridas sobre vários vícios. Assim, requer

exclusão de sua condenação em ônus sucumbenciais ou, subsidiariamente, modulação dos honorários nos termos do art. 85 do CPC, com aplicação do mínimo possível (10%) e/ou apreciação equitativa (§ 8º), para evitar excessos decorrentes do valor da causa (fls. 1351/1354).

O acórdão recorrido manteve a distribuição da sucumbência, com sua majoração em decorrência da atuação dos patronos na instância recursal (e-STJ fl. 1285):

(...)

*Por fim, diante do não provimento dos apelos, com a consequente manutenção da sentença, deve ser mantida a distribuição do ônus sucumbenciais conforme nela estabelecido. E, em atenção ao disposto no §11, do art. 85, do CPC, devem ser majorados os honorários advocatícios sucumbenciais fixados em favor do patrono de cada parte em mais 3%.*

(...)

O recurso, no ponto, encontra impedimento das Súmulas 211 e 7 desta Corte.

Primeiro, a matéria não foi prequestionada por meio da oposição de embargos de declaração, requisito necessário para que as teses referentes à distribuição dos honorários advocatícios pudessem ser conhecidas por esta Corte.

Além disso, rever o percentual de honorários sucumbenciais de cada parte demanda revolvimento fático probatório, consoante jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça:

*DIREITO SOCIETÁRIO. RECURSOS ESPECIAIS. AÇÃO DE DISSOLUÇÃO PARCIAL DE SOCIEDADE LIMITADA. HOLDING. LIQUIDAÇÃO DE SENTENÇA. JUROS DE MORA. TAXA SELIC. CUMULAÇÃO COM CORREÇÃO MONETÁRIA. DESCABIMENTO. SOBRESTAMENTO DO PROCESSO. INVIABILIDADE. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. NÃO OCORRÊNCIA. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. COTEJO ANALÍTICO E SIMILITUDE FÁTICA. AUSÊNCIA. CRITÉRIO UTILIZADO PARA A APURAÇÃO DE HAVERES E MARCO INICIAL DO BALANÇO DE DETERMINAÇÃO. PRECLUSÃO. SÚMULA 83/STJ. SISTEMÁTICA DE CÁLCULOS ADOTADA PELA PERÍCIA. SÚMULA 7/STJ. ADEQUAÇÃO DE VALORES PROVISIONADOS. SÚMULA 284/STF. MARCO INICIAL DOS JUROS DE MORA. SÚMULA 211/STJ. DISTRIBUIÇÃO DA SUCUMBÊNCIA. SÚMULA 7/STJ.*

*1- Ação distribuída em 26/11/1992. Liquidação de sentença deflagrada em 7/10/2010. Recursos especiais interpostos em 24/9/2014 e atribuídos à Relatora em 2/9/2016.*

*2- Controvérsia que se cinge em examinar a adequação dos critérios fixados pelo Tribunal de origem para quantificação dos haveres devidos ao sócio retirante em razão da dissolução parcial de sociedade de responsabilidade limitada, bem como o marco inicial da fluência dos juros de mora e a distribuição dos honorários de sucumbência.*

3- De acordo com o entendimento do STJ, a taxa dos juros moratórios a que se refere o art. 406 do CC/02 é a taxa referencial do Sistema Especial de Liquidação e Custódia - SELIC, que se revela insuscetível de cumulação com quaisquer índices de correção monetária, sob pena de bis in idem.

4- Não há razão jurídica apta a ensejar o sobrestamento da presente ação, na medida em que o recurso especial não é dotado de efeito suspensivo e não se verifica a ocorrência de alguma das hipóteses previstas no art. 265 do CPC/73.

5- Ausentes os vícios do art. 535 do CPC/73, rejeitam-se os embargos de declaração.

6- O dissídio jurisprudencial deve ser comprovado mediante o cotejo analítico entre acórdãos que versem sobre situações fáticas idênticas.

7- A decisão que determinou a apuração dos haveres do sócio retirante com base no valor de mercado da sociedade parcialmente dissolvida e aquela que fixou o marco inicial para elaboração do balanço de determinação foram proferidas anteriormente à decisão que originou o presente recurso especial, o que impossibilita novo exame das questões, em decorrência da preclusão operada.

8- Modificar as conclusões do acórdão recorrido quanto à adequação dos critérios a serem considerados pela perícia à vista da realidade econômica e patrimonial da sociedade exigiria o reexame do acervo fático-probatório dos autos, o que é vedado a esta Corte pela Súmula 7/STJ.

9- Ainda que se pudesse superar referidos óbices, o entendimento manifestado pelos juízos de primeiro e segundo grau de jurisdição está em consonância com os critérios estabelecidos para apuração de haveres estipulados pelo Supremo Tribunal Federal, há longa data, e que encontram ressonância nesta Corte Superior.

10- A discussão acerca do conceito de patrimônio líquido e dos ajustes realizados pelo expert afigura-se irrelevante na espécie, na medida em que o critério adotado para apuração dos haveres do sócio funda-se no valor de mercado da sociedade, e não no seu registro contábil histórico.

11- No que se refere à necessidade de adequação de valores provisionados, os recorrentes não apontaram, de forma analítica e articulada, quais dispositivos legais foram violados pelo Tribunal de origem, o que atrai a incidência da Súmula 284/STF.

12- A tese dos recorrentes relativa ao marco inicial de fluência dos juros de mora não está prequestionada.

**13- A análise da insurgência quanto aos critérios orientadores da distribuição dos honorários sucumbenciais esbarra no óbice da Súmula 7/STJ.**

14- Recursos especiais não providos.

(REsp n. 1.537.922/DF, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 28/3/2017, DJe de 30/3/2017.) (grifei)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. CÉDULA RURAL. 1. COBRANÇA DE ENCARGOS ABUSIVOS PARA O PERÍODO DE INADIMPLÊNCIA CONTRATUAL. DESCARACTERIZAÇÃO DA MORA. IMPOSSIBILIDADE. PRECEDENTES. 2. ALONGAMENTO DA DÍVIDA. REQUISITOS NÃO CONFIGURADOS. INVERSÃO DO JULGADO. ÓBICE DA SÚMULA 7/STJ. 3. REDISTRIBUIÇÃO DOS ÔNUS SUCUMBENCIAIS. SÚMULA 7/STJ. 4. RECURSO IMPROVIDO.

1. Não constatada a abusividade dos encargos contratuais devidos no período da normalidade do contrato, não há falar em descaracterização da mora. Precedentes.

2. Tendo as instâncias ordinárias concluído pelo não preenchimento dos requisitos imprescindíveis para o deferimento do alongamento da

*dívida, a inversão da conclusão alcançada encontra óbice no enunciado n. 7 da Súmula do Superior Tribunal de Justiça.*

**3. A alteração da distribuição dos ônus da sucumbência realizada na origem esbarra no enunciado n. 7 da Súmula desta Casa.**

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

*(AgInt no AREsp n. 881.888/MG, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 15/12/2016, DJe de 3/2/2017.)  
(grifei)*

Ante o exposto, conheço dos agravos em recurso especial para não conhecer dos recursos especiais.

**MAJORO** em 5% o valor dos honorários advocatícios anteriormente fixados em favor de TENDA e CONDOMÍNIO, limitados a 20%, nos termos do art. 85, § 11, do CPC, majoração que devem ser suportada exclusivamente pelos ora recorrentes/sucumbentes.

É como voto.



# SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

## TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AREsp 3.191.678 / PR**  
**PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2026/0073505-6

Número de Origem:

00075695720258160001 00213140720258160001 00285453220188160001 00436336620258160001  
00436353620258160001 213140720258160001 285453220188160001 436336620258160001  
436353620258160001 43635362025816000100436336620258160001 75695720258160001

Sessão Virtual de 16/06/2026 a 22/06/2026

### **Relator**

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

### **Presidente da Sessão**

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

### **Secretário**

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

### **AUTUAÇÃO**

AGRAVANTE : CONDOMINIO PARQUE ARVOREDO RESIDENCIAL CLUBE

ADVOGADO : IGOR ANTONIO ARAÚJO - PR047938

AGRAVANTE : FIT 26 SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

AGRAVANTE : CONSTRUTORA TENDA S/A

ADVOGADOS : LUIZ FELIPE LELIS COSTA - MG106752

MARCOS PAULO DE SALLES MAIA - SP393511

AGRAVADO : FIT 26 SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

AGRAVADO : CONSTRUTORA TENDA S/A

ADVOGADOS : LUIZ FELIPE LELIS COSTA - MG106752

MARCOS PAULO DE SALLES MAIA - SP393511

AGRAVADO : CONDOMINIO PARQUE ARVOREDO RESIDENCIAL CLUBE

ADVOGADO : IGOR ANTONIO ARAÚJO - PR047938

INTERES. : GAFISA S/A

ADVOGADO : LUIZ FELIPE LELIS COSTA - MG106752

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - INADIMPLEMENTO - PERDAS E DANOS

## **TERMO**

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 16/06/2026 a 22/06/2026, 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, 22 de junho de 2026