SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3235596 - MG (2026/0103223-0)

RELATOR	**:**	**MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE	:	MAURO GOMES DE CARVALHO
AGRAVANTE	:	ELEONORA VAZ DE MELLO GOMES DE CARVALHO
AGRAVANTE	:	MAURO ALEXEY GOMES DE CARVALHO
AGRAVANTE	:	BERTHA CAROLINA GOMES MARTINS
AGRAVANTE	:	RANDOLFO LEMOS VASCONCELOS JUNIOR
AGRAVANTE	:	ALESSANDRA CRISTINA GOMES DE CARVALHO VASCONCELOS
AGRAVANTE	:	SERGIO BAYARD GOMES DE CARVALHO
AGRAVANTE	:	MARIA TEREZA CESAR LAFETÁ HORTA
AGRAVANTE	:	ERICO MARCEL GOMES DE CARVALHO
AGRAVANTE	:	ROBERTA NOGUEIRA DE SA
AGRAVANTE	:	HELIO CARNEIRO DE ALVARENGA
AGRAVANTE	:	CELIA LUCIA FARIA DE ALVARENGA
AGRAVANTE	:	ARABEL DE SOUZA GOMES FILHO
AGRAVANTE	:	ANA MARIA MOREIRA PESSOA GOMES
AGRAVANTE	:	ALEXANDRE PINTO LOPES DE OLIVEIRA
AGRAVANTE	:	LUCIANA FARIA MIRANDA DE OLIVEIRA
AGRAVANTE	:	LUCAS MICHELINI COELHO
AGRAVANTE	:	JUNIA LACERDA COELHO
AGRAVANTE	:	ALEXANDRE FORTES DRUMMOND
AGRAVANTE	:	ANELISE LAPERTOSA DRUMMOND
ADVOGADO	:	HUDSON GILBERT DE OLIVEIRA - MG123692
AGRAVADO	:	CONDOMINIO EDILICIO EDIFICIO RESIDENCIAL SONIA MOTTA
AGRAVADO	:	DEBORA DE OLIVEIRA COELHO ANDRADE
AGRAVADO	:	PABLO PHILIP PAULO DA SILVA
AGRAVADO	:	BRUNA NATHÁLIA GONÇALVES ANDRADE
AGRAVADO	:	LARISSA GABRIELA GONCALVES ANDRADE
AGRAVADO	:	ANA LUIZA MAROTA FERREIRA

Documento eletrônico VDA60665699 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 06/10/2026 15:07:23
Publicação no DJEN/CNJ de 08/10/2026. Código de Controle do Documento: 28167d63-27cd-4106-8dbd-de253404dbba

AGRAVADO	:	ESTEVAM ELIAS RODRIGUES PIMENTA
AGRAVADO	:	FABIO FIGUEIREDO LISBOA
AGRAVADO	:	ELISANGELA GOMES FIGUEIREDO LISBOA
AGRAVADO	:	MONICA SOARES DE ALMEIDA
AGRAVADO	:	BRUNO GONCALVES ANDRADE
AGRAVADO	:	SUSANE PEDREIRA LOPES
AGRAVADO	:	MARIA LUIZA DA CUNHA
ADVOGADO	:	ANDRE LUIZ LOPES - MG070397

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. LEGITIMIDADE PASSIVA, INCIDÊNCIA DO CDC E DECADÊNCIA/PRESCRIÇÃO EM VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO. OMISSÕES NO ACÓRDÃO. AGRAVO CONHECIDO PARA CONHECER EM PARTE DO RECURSO ESPECIAL E NEGAR-LHE PROVIMENTO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial contra acórdão do Tribunal de origem que, em agravo de instrumento, manteve a decisão saneadora quanto à legitimidade passiva, à incidência, por ora, do CDC e ao não reconhecimento imediato da decadência, remetendo os temas à instrução.
2. A controvérsia diz respeito à manutenção da legitimidade passiva dos vendedores por supostos atos de incorporador, à aplicabilidade do CDC, à decadência/ prescrição por vícios de construção e à ocorrência de omissões nos termos dos arts. 1.022 e 489 do CPC.
3. A Corte de origem rejeitou a preliminar de ilegitimidade passiva sob a teoria da asserção, reconheceu, por ora, a incidência do CDC diante de indícios de atividade econômica organizada, afastou o reconhecimento imediato da decadência em favor do exame do prazo prescricional do art. 205 do CC e supriu omissões sem efeitos modificativos.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

4. Há quatro questões em discussão: (i) saber se a legitimidade passiva pode ser mantida à luz dos arts. 29 e 30 da Lei n. 4.591/1964, diante de indícios de prática de atos de incorporação; (ii) saber se incide o art. 3º do CDC para caracterizar relação de consumo em razão de atividade econômica organizada; (iii) saber se se operou a decadência dos arts. 445 e 446 do CC e do art. 26, II, do CDC ou se prevalece o prazo prescricional decenal do art. 205 do CC para vícios de construção; e (iv) saber se houve ofensa aos arts. 1.022, I e II, e 489, § 1º, IV, do CPC por omissões e contradições no acórdão.

III. RAZÕES DE DECIDIR

5. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ porque o acórdão recorrido manteve a legitimidade passiva sob a teoria da asserção, em consonância com a jurisprudência desta Corte.
6. Incide a Súmula n. 7 do STJ porque a definição sobre a incidência do art. 3º do CDC demanda reexame do acervo fático-probatório relativo à existência de

Documento eletrônico VDA60665699 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 06/10/2026 15:07:23
Publicação no DJEN/CNJ de 08/10/2026. Código de Controle do Documento: 28167d63-27cd-4106-8dbd-de253404dbba

atividade econômica organizada.
7. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ porque a pretensão fundada em vícios de construção sujeita-se ao prazo prescricional decenal do art. 205 do CC, afastando-se, por ora, a decadência do art. 26 do CDC.
8. Não ocorreu a ofensa aos arts. 489, § 1º, IV, e 1.022, I e II, do CPC, pois o Tribunal de origem supriu omissões e fundamentou adequadamente, remetendo os pontos dependentes de prova à instrução.

IV. DISPOSITIVO E TESE
9. Agravo em recurso especial conhecido para conhecer em parte do recurso especial e negar-lhe provimento.
Tese de julgamento: "1. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ quando o acórdão recorrido mantém a legitimidade passiva sob a teoria da asserção. 2. Incide a Súmula n. 7 do STJ quando a definição sobre a existência de relação de consumo exige o reexame do acervo fático-probatório. 3. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ para reconhecer o prazo prescricional decenal do art. 205 do CC nas pretensões por vícios de construção. 4. Não ocorreu a ofensa aos arts. 489, § 1º, IV, e 1.022, I e II, do CPC quando o acórdão supre omissões e fundamenta adequadamente, remetendo à instrução os pontos dependentes de prova".

Dispositivos relevantes citados: Lei n. 4.591/1964, arts. 29 e 30; CDC, arts. 3º e 26; CC, arts. 205, 445 e 446; CPC, arts. 85, § 11, 373, I, 489, § 1º, IV, e 1.022, I e II.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 5, 7 e 83; STJ, AgInt nos EDcl no REsp n. 1.760.178/RS, relator Ministro Antônio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgados em 30/3/2020; STJ, AgInt no AREsp n. 3.087.157/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 30/3/2026; STJ, AgInt no AgInt no AREsp n. 3.066.685/BA, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 22/6/2026; STJ, AgInt no AREsp n. 3.104.996/PR, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 4/5/2026; STJ, AgInt no AREsp n. 3.094.676/CE, relator Ministro Luís Carlos Gambogi, Quarta Turma, julgado em 15/6/2026; STJ, AREsp n. 3.098.219/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 4/5/2026.

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 29/09/2026 a 06/10/2026, 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 a Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti.

Brasília, 06 de outubro de 2026.

Documento eletrônico VDA60665699 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 06/10/2026 15:07:23
Publicação no DJEN/CNJ de 08/10/2026. Código de Controle do Documento: 28167d63-27cd-4106-8dbd-de253404dbba

Ministro João Otávio de Noronha
Relator

Documento eletrônico VDA60665699 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 06/10/2026 15:07:23
Publicação no DJEN/CNJ de 08/10/2026. Código de Controle do Documento: 28167d63-27cd-4106-8dbd-de253404dbba

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3235596 - MG (2026/0103223-0)

RELATOR	**:**	**MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE	:	MAURO GOMES DE CARVALHO
AGRAVANTE	:	ELEONORA VAZ DE MELLO GOMES DE CARVALHO
AGRAVANTE	:	MAURO ALEXEY GOMES DE CARVALHO
AGRAVANTE	:	BERTHA CAROLINA GOMES MARTINS
AGRAVANTE	:	RANDOLFO LEMOS VASCONCELOS JUNIOR
AGRAVANTE	:	ALESSANDRA CRISTINA GOMES DE CARVALHO VASCONCELOS
AGRAVANTE	:	SERGIO BAYARD GOMES DE CARVALHO
AGRAVANTE	:	MARIA TEREZA CESAR LAFETÁ HORTA
AGRAVANTE	:	ERICO MARCEL GOMES DE CARVALHO
AGRAVANTE	:	ROBERTA NOGUEIRA DE SA
AGRAVANTE	:	HELIO CARNEIRO DE ALVARENGA
AGRAVANTE	:	CELIA LUCIA FARIA DE ALVARENGA
AGRAVANTE	:	ARABEL DE SOUZA GOMES FILHO
AGRAVANTE	:	ANA MARIA MOREIRA PESSOA GOMES
AGRAVANTE	:	ALEXANDRE PINTO LOPES DE OLIVEIRA
AGRAVANTE	:	LUCIANA FARIA MIRANDA DE OLIVEIRA
AGRAVANTE	:	LUCAS MICHELINI COELHO
AGRAVANTE	:	JUNIA LACERDA COELHO
AGRAVANTE	:	ALEXANDRE FORTES DRUMMOND
AGRAVANTE	:	ANELISE LAPERTOSA DRUMMOND
ADVOGADO	:	HUDSON GILBERT DE OLIVEIRA - MG123692
AGRAVADO	:	CONDOMINIO EDILICIO EDIFICIO RESIDENCIAL SONIA MOTTA
AGRAVADO	:	DEBORA DE OLIVEIRA COELHO ANDRADE
AGRAVADO	:	PABLO PHILIP PAULO DA SILVA
AGRAVADO	:	BRUNA NATHÁLIA GONÇALVES ANDRADE
AGRAVADO	:	LARISSA GABRIELA GONCALVES ANDRADE
AGRAVADO	:	ANA LUIZA MAROTA FERREIRA

Documento eletrônico VDA59726118 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 03/09/2026 14:19:23
Código de Controle do Documento: 7a94932a-f03b-4987-9e9a-7d37ee5a55dd

AGRAVADO	:	ESTEVAM ELIAS RODRIGUES PIMENTA
AGRAVADO	:	FABIO FIGUEIREDO LISBOA
AGRAVADO	:	ELISANGELA GOMES FIGUEIREDO LISBOA
AGRAVADO	:	MONICA SOARES DE ALMEIDA
AGRAVADO	:	BRUNO GONCALVES ANDRADE
AGRAVADO	:	SUSANE PEDREIRA LOPES
AGRAVADO	:	MARIA LUIZA DA CUNHA
ADVOGADO	:	ANDRÉ LUIZ LOPES - MG070397

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. LEGITIMIDADE PASSIVA, INCIDÊNCIA DO CDC E DECADÊNCIA/PRESCRIÇÃO EM VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO. OMISSÕES NO ACÓRDÃO. AGRAVO CONHECIDO PARA CONHECER EM PARTE DO RECURSO ESPECIAL E NEGAR-LHE PROVIMENTO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial contra acórdão do Tribunal de origem que, em agravo de instrumento, manteve a decisão saneadora quanto à legitimidade passiva, à incidência, por ora, do CDC e ao não reconhecimento imediato da decadência, remetendo os temas à instrução.
2. A controvérsia diz respeito à manutenção da legitimidade passiva dos vendedores por supostos atos de incorporador, à aplicabilidade do CDC, à decadência/ prescrição por vícios de construção e à ocorrência de omissões nos termos dos arts. 1.022 e 489 do CPC.
3. A Corte de origem rejeitou a preliminar de ilegitimidade passiva sob a teoria da asserção, reconheceu, por ora, a incidência do CDC diante de indícios de atividade econômica organizada, afastou o reconhecimento imediato da decadência em favor do exame do prazo prescricional do art. 205 do CC e supriu omissões sem efeitos modificativos.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

4. Há quatro questões em discussão: (i) saber se a legitimidade passiva pode ser mantida à luz dos arts. 29 e 30 da Lei n. 4.591/1964, diante de indícios de prática de atos de incorporação; (ii) saber se incide o art. 3º do CDC para caracterizar relação de consumo em razão de atividade econômica organizada; (iii) saber se se operou a decadência dos arts. 445 e 446 do CC e do art. 26, II, do CDC ou se prevalece o prazo prescricional decenal do art. 205 do CC para vícios de construção; e (iv) saber se houve ofensa aos arts. 1.022, I e II, e 489, § 1º, IV, do CPC por omissões e contradições no acórdão.

III. RAZÕES DE DECIDIR

5. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ porque o acórdão recorrido manteve a legitimidade passiva sob a teoria da asserção, em consonância com a jurisprudência desta Corte.
6. Incide a Súmula n. 7 do STJ porque a definição sobre a incidência do art. 3º do CDC demanda reexame do acervo fático-probatório relativo à existência de

Documento eletrônico VDA59726118 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 03/09/2026 14:19:23
Código de Controle do Documento: 7a94932a-f03b-4987-9e9a-7d37ee5a55dd

atividade econômica organizada.
7. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ porque a pretensão fundada em vícios de construção sujeita-se ao prazo prescricional decenal do art. 205 do CC, afastando-se, por ora, a decadência do art. 26 do CDC.
8. Não ocorreu a ofensa aos arts. 489, § 1º, IV, e 1.022, I e II, do CPC, pois o Tribunal de origem supriu omissões e fundamentou adequadamente, remetendo os pontos dependentes de prova à instrução.

IV. DISPOSITIVO E TESE
9. Agravo em recurso especial conhecido para conhecer em parte do recurso especial e negar-lhe provimento.
Tese de julgamento: "1. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ quando o acórdão recorrido mantém a legitimidade passiva sob a teoria da asserção. 2. Incide a Súmula n. 7 do STJ quando a definição sobre a existência de relação de consumo exige o reexame do acervo fático-probatório. 3. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ para reconhecer o prazo prescricional decenal do art. 205 do CC nas pretensões por vícios de construção. 4. Não ocorreu a ofensa aos arts. 489, § 1º, IV, e 1.022, I e II, do CPC quando o acórdão supre omissões e fundamenta adequadamente, remetendo à instrução os pontos dependentes de prova".

Dispositivos relevantes citados: Lei n. 4.591/1964, arts. 29 e 30; CDC, arts. 3º e 26; CC, arts. 205, 445 e 446; CPC, arts. 85, § 11, 373, I, 489, § 1º, IV, e 1.022, I e II.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 5, 7 e 83; STJ, AgInt nos EDcl no REsp n. 1.760.178/RS, relator Ministro Antônio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgados em 30/3/2020; STJ, AgInt no AREsp n. 3.087.157/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 30/3/2026; STJ, AgInt no AgInt no AREsp n. 3.066.685/BA, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 22/6/2026; STJ, AgInt no AREsp n. 3.104.996/PR, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 4/5/2026; STJ, AgInt no AREsp n. 3.094.676/CE, relator Ministro Luís Carlos Gambogi, Quarta Turma, julgado em 15/6/2026; STJ, AREsp n. 3.098.219/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 4/5/2026.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por MAURO GOMES DE CARVALHO e OUTROS contra a decisão que inadmitiu o recurso especial por aplicação dos seguintes óbices: à Súmula n. 7 do STJ, ao art. 1.022, do Código de Processo Civil, e ao art. 1.030, V, do Código de Processo Civil.

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

Documento eletrônico VDA59726118 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 03/09/2026 14:19:23
Código de Controle do Documento: 7a94932a-f03b-4987-9e9a-7d37ee5a55dd

Não foi apresentada contraminuta, conforme a certidão de fl. 2265.

O recurso especial foi interposto com fundamento no art. 105, III, *a*, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça de Minas Gerais em agravo de instrumento, nos autos de ação cominatória c/c indenizatória.

O julgado foi assim ementado (fls. 1675-1676):

> DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. DECISÃO SANEADORA. ILEGITIMIDADE PASSIVA. DECADÊNCIA. INÉPCIA DA INICIAL. REJEIÇÃO DAS PRELIMINARES. APLICAÇÃO DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. RECURSO DESPROVIDO. I. CASO EM EXAME Agravo de instrumento interposto contra decisão saneadora que rejeitou as preliminares de ilegitimidade passiva, inépcia da petição inicial e decadência, suscitadas pelos agravantes em ação cominatória c/c indenizatória ajuizada por condomínio edilício e outros. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO Há três questões em discussão: (i) verificar se os agravantes possuem legitimidade passiva na ação em razão da alegação de não se enquadrarem como incorporadores nos termos da Lei nº 4.591/64; (ii) definir se a relação jurídica entre as partes se submete ao Código de Defesa do Consumidor ou ao Código Civil, impactando na aplicação da decadência; e (iii) avaliar se a petição inicial apresenta defeitos que justifiquem o reconhecimento da sua inépcia. III. RAZÕES DE DECIDIR A legitimidade passiva dos agravantes decorre da prática de atos típicos de incorporador, especialmente a celebração de contratos de alienação das unidades imobiliárias de forma coordenada e representados pelo mesmo procurador, conforme previsto nos artigos 28 a 30 da Lei nº 4.591/64. A pertinência subjetiva da ação deve ser analisada sob a ótica da teoria da asserção, cabendo à fase instrutória apurar eventual responsabilidade. A relação jurídica entre as partes se submete ao Código de Defesa do Consumidor (CDC), pois a jurisprudência reconhece sua aplicação sempre que houver indícios de atividade econômica organizada voltada à comercialização de unidades imobiliárias. Assim, o prazo decadencial do artigo 26, II, do CDC, e o prazo prescricional decenal do artigo 205 do Código Civil são aplicáveis, afastando-se a alegação de decadência com base no artigo 445 do Código Civil. A petição inicial atende aos requisitos dos artigos 319, 320 e 322 do CPC, permitindo a adequada compreensão da lide e dos pedidos formulados. A necessidade de perícia técnica para apuração dos vícios construtivos não caracteriza inépcia, pois a delimitação exata dos danos pode ocorrer ao longo da instrução probatória. IV. DISPOSITIVO E TESE Recurso desprovido. Tese de julgamento: A celebração coordenada de contratos de alienação de unidades imobiliárias, representados pelo mesmo procurador, caracteriza atos próprios de incorporador, ensejando legitimidade passiva na demanda. A relação jurídica entre adquirentes e incorporadores, ainda que pessoas físicas, pode se submeter ao Código de Defesa do Consumidor, quando verificada a habitualidade na alienação das unidades. O prazo decadencial para reclamação de vícios ocultos em relações de consumo segue o artigo 26, II, do CDC, e a pretensão de reparação de danos submete-se ao prazo prescricional decenal do artigo 205 do Código Civil. A necessidade de perícia para melhor individualização dos danos não configura inépcia

Documento eletrônico VDA59726118 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 03/09/2026 14:19:23
Código de Controle do Documento: 7a94932a-f03b-4987-9e9a-7d37ee5a55dd

da petição inicial, desde que os pedidos sejam minimamente delimitados e compreensíveis.

Os embargos de declaração opostos foram decididos nestes termos (fls. 1899-1900):

> DIREITO PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. ILEGITIMIDADE PASSIVA. DECADÊNCIA. APLICABILIDADE DO CDC. ATIVIDADE ECONÔMICA ORGANIZADA. OMISSÕES NO ACÓRDÃO. EMBARGOS ACOLHIDOS SEM EFEITOS MODIFICATIVOS. I. CASO EM EXAME Embargos de declaração opostos por MAURO GOMES DE CARVALHO e outros contra acórdão da 11ª Câmara Cível que negou provimento a agravo de instrumento interposto contra decisão saneadora que rejeitara as preliminares de ilegitimidade passiva, decadência e inépcia da petição inicial. Os embargantes apontam obscuridade, omissão, contradição e erro material no acórdão quanto à aplicação da Lei nº 4.591/64 e do Código de Defesa do Consumidor, e requerem efeitos modificativos para reconhecimento de sua ilegitimidade passiva, declaração de decadência do pedido de obrigação de fazer e enfrentamento das teses jurídicas apresentadas. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO Há três questões em discussão: (i) definir se o acórdão incorreu em omissão e erro material ao reconhecer a legitimidade passiva dos embargantes com base em interpretação inadequada dos arts. 28 a 30 da Lei nº 4.591/64; (ii) verificar se houve omissão quanto à análise do prazo decadencial do art. 26, II, do CDC à luz das provas de ciência anterior dos vícios; e (iii) estabelecer se o acórdão deixou de fundamentar adequadamente a caracterização da atividade econômica organizada apta a atrair a incidência do CDC. III. RAZÕES DE DECIDIR A análise da ilegitimidade passiva exige a verificação dos requisitos legais dos arts. 29 e 30 da Lei nº 4.591/64, que definem e estendem a figura do incorporador. O acórdão embargado menciona apenas o art. 28, parágrafo único, sem enfrentar argumentos relevantes dos embargantes quanto à ausência de alienações durante a construção, atuação como pessoas físicas e inexistência de atividade empresarial, configurando omissão relevante. O reconhecimento da legitimidade passiva com base em elementos indiciários — como venda coordenada das unidades e representação por procurador comum — demanda instrução probatória, razão pela qual a rejeição da preliminar deve ser mantida sob a ótica da teoria da asserção, sem prejuízo de apuração posterior da condição de incorporador. O acórdão embargado reconhece a aplicabilidade do CDC, mas omite-se ao não enfrentar os elementos probatórios indicados pelos embargantes sobre a data da ciência dos vícios construtivos, o que impacta na análise do prazo decadencial do art. 26, II, do CDC, justificando o suprimento da omissão, com remessa da questão à instrução probatória. A caracterização da atividade econômica organizada também foi tratada de forma genérica, com base em jurisprudência, sem exame específico dos fatos do caso concreto, sobretudo quanto à alegação de que a construção se deu com recursos próprios, por coproprietários e sem finalidade empresarial, o que impõe o suprimento da omissão. A indicação de dispositivos legais para fins de prequestionamento é admitida nos embargos de declaração, não configurando inovação recursal, conforme arts. 1.022 e 1.025 do CPC. A tempestividade também se verifica, observada a contagem legal a partir da data da publicação do acórdão. IV. DISPOSITIVO E TESE Embargos de declaração acolhidos parcialmente, sem efeitos

Documento eletrônico VDA59726118 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 03/09/2026 14:19:23
Código de Controle do Documento: 7a94932a-f03b-4987-9e9a-7d37ee5a55dd

modificativos. Tese de julgamento: A qualificação de pessoa física como incorporador exige a verificação dos requisitos legais dos arts. 29 e 30 da Lei nº 4.591/64, sendo omisso o acórdão que deixa de analisar fundamentos relevantes dos recorrentes. A alegação de decadência com base no art. 26, II, do CDC deve ser analisada à luz das provas sobre a ciência dos vícios, o que demanda dilação probatória. A caracterização de atividade econômica organizada apta a atrair o CDC deve considerar elementos concretos do caso, sendo omissa a decisão que apenas reproduz jurisprudência sem exame específico dos fatos.

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

a) 29 e 30, da Lei n. 4.591/1964, porque o acórdão reconheceu atos de incorporador apenas por venda coordenada com procurador comum, embora as alienações tenham ocorrido após o habite-se e sem vendas na planta ou durante a obra;

b) 3º, do Código de Defesa do Consumidor, já que os recorrentes não desenvolviam atividade habitual ou profissional de comercialização de imóveis e não poderiam ser qualificados como fornecedores;

c) 445 e 446, do Código Civil, pois a decisão afastou a decadência dos vícios redibitórios e desconsiderou a exigência de denúncia do defeito ao alienante em 30 dias;

d) 26, do Código de Defesa do Consumidor, porquanto não foi reconhecida a decadência de 90 dias para vícios ocultos, apesar de os defeitos terem sido conhecidos meses após a entrega; e

e) 1.022, I e II, e 489, §1º, IV, do Código de Processo Civil, uma vez que houve omissões e contradições quanto à análise dos requisitos dos arts. 29 e 30 da Lei n. 4.591/1964, do termo inicial da decadência do CDC, e fundamentação genérica sobre atividade econômica organizada.

Sustenta que o Tribunal de origem, ao decidir que a venda coordenada e a representação por procurador comum caracterizam atos de incorporador, divergiu

Documento eletrônico VDA59726118 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 03/09/2026 14:19:23
Código de Controle do Documento: 7a94932a-f03b-4987-9e9a-7d37ee5a55dd

do entendimento indicado nos julgados apontados nas razões recursais (fls. 1975-1994).

Requer o provimento do recurso para que se reconheça a ilegitimidade passiva dos recorrentes e a inaplicabilidade do CDC; requer ainda o provimento do recurso para que se reconheça a decadência com fundamento nos arts. 445 e 446 do Código Civil ou, subsidiariamente, nos termos do art. 26 do Código de Defesa do Consumidor; requer ainda o provimento do recurso para que se reconheça a violação ao art. 1.022 do Código de Processo Civil, com a anulação do acórdão recorrido.

Nas contrarrazões, a parte recorrida aduz que o recurso especial é intempestivo, aponta supressão de instância, sustenta ausência da demonstração da relevância do art. 105, § 2º, da Constituição Federal, e requer a aplicação de multa por litigância de má-fé, além de defender a incidência do CDC e a não ocorrência de decadência (fls. 2067-2090).

É o relatório.

VOTO

A controvérsia diz respeito a agravo de instrumento interposto contra decisão saneadora.

I - Arts. 29 e 30, da Lei n. 4.591/1964

No recurso especial a parte recorrente alega que o acórdão reconheceu a legitimidade passiva por supostos atos de incorporador apenas com base em venda coordenada e representação por procurador comum, embora as unidades tenham sido alienadas após a conclusão da obra e a expedição do habite-se, sem vendas durante a construção.

Documento eletrônico VDA59726118 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 03/09/2026 14:19:23
Código de Controle do Documento: 7a94932a-f03b-4987-9e9a-7d37ee5a55dd

O acórdão recorrido concluiu que, por ora, há indícios suficientes, sob a ótica da teoria da asserção, para manter a legitimidade com fundamento em prática de atos de incorporação. Confira-se (fl. 1.685):

> Os agravantes sustentam que não podem ser considerados incorporadores e, portanto, não possuem legitimidade passiva para responder pela presente demanda. Alegam que se trata de simples aquisição e posterior venda das unidades imobiliárias, sem características que os enquadrem como incorporadores nos termos da Lei nº 4.591/64.
>
> Contudo, observo que a decisão agravada fundamentou-se na prática de atos de incorporação pelos agravantes, especialmente a celebração de contratos em conjunto, representados pelo mesmo procurador, conforme documentação constante nos autos.
>
> O artigo 29 da Lei nº 4.591/64 define o incorporador como "a pessoa física ou jurídica que promove a construção para alienação das unidades autônomas". O fato de os agravantes terem realizado a alienação das unidades de maneira coordenada, mesmo que não tenham financiado diretamente a construção ou recebido recursos de terceiros, é indício suficiente para que a legitimidade seja reconhecida sob a ótica da teoria da asserção.
>
> Assim, deve ser mantida a decisão recorrida que rejeitou a preliminar de ilegitimidade passiva, uma vez que a discussão sobre eventual responsabilidade dos agravantes deve ser analisada no mérito.

Como se observa, a Corte a quo aplicou a teoria da asserção, diante da celebração coordenada de contratos e representação por procurador comum, remetendo a apuração definitiva da legitimidade à instrução.

Nos embargos de declaração, ainda, esclareceu a omissão quanto aos arts. 29 e 30 e reafirmou a necessidade de dilação probatória, nos seguintes termos (fls. 1906-1907):

> De fato, o trecho do acórdão que trata da qualificação dos agravantes como incorporadores menciona o art. 28, parágrafo único, sem esclarecer que a definição legal de incorporador se encontra no art. 29, o qual exige, para a configuração da condição, a prática de determinados atos, tais como o compromisso ou efetiva venda de frações ideais vinculadas à construção de unidades autônomas sob o regime condominial.
>
> O art. 30, por sua vez, estende tal condição aos proprietários que contratem a construção de edifícios destinados a constituição em condomínio, desde que iniciem as alienações antes da conclusão das obras — o que, segundo os embargantes, não ocorreu no caso concreto.
>
> O acórdão embargado partiu de premissa fática relativa à venda coordenada das unidades, representada por um único procurador, o que poderia indicar a existência de organização mínima voltada à alienação dos imóveis. Todavia, não enfrentou expressamente os argumentos de que (i) as unidades foram vendidas apenas após mais de dois anos da expedição do habite-se, (ii) os embargantes são

Documento eletrônico VDA59726118 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 03/09/2026 14:19:23
Código de Controle do Documento: 7a94932a-f03b-4987-9e9a-7d37ee5a55dd

pessoas físicas sem atividade empresarial, e (iii) a construção foi custeada com recursos próprios.

Nesse contexto, há omissão relevante a ser suprida, nos termos do art. 1.022, II, do CPC, pois a configuração da condição de incorporador, com repercussão direta na legitimidade passiva, demanda análise objetiva e individualizada à luz dos requisitos legais dos arts. 29 e 30 da Lei nº 4.591/64, bem como da jurisprudência que orienta a matéria.

Ressalto, contudo, que a matéria exige dilação probatória, razão pela qual se mantém a rejeição da preliminar de ilegitimidade passiva, mas com o devido esclarecimento de que a caracterização da condição de incorporador será oportunamente apurada durante a instrução, considerando os critérios legais pertinentes. A pertinência subjetiva da demanda deve seguir a teoria da asserção, como corretamente aplicado no acórdão embargado, sem prejuízo da análise de mérito em momento oportuno.

Segundo a jurisprudência consolidada do STJ, "A aferição da legitimidade ad causam deve ser feita com base na Teoria da Asserção, considerando-se as afirmações feitas na petição inicial, e não mediante análise exauriente do mérito." (AgInt nos EDcl no REsp 1.760.178/RS, Rel. Min. Antônio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 30/03/2020, DJe 01/04/2020).

No mesmo sentido:

DIREITO PROCESSUAL CIVIL E DIREITO CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. RECONSIDERAÇÃO. AÇÃO DE COBRANÇA. PAGAMENTO ALUGUEL. BOLETO FALSO. GOLPE. INÉPCIA DA PETIÇÃO INICIAL. ILEGITIMIDADE PASSIVA. NÃO CONFIGURADAS. CONSONÂNCIA DO ACÓRDÃO RECORRIDO COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA 83/STJ. RESPONSABILIDADE. CULPA EXCLUSIVA DO LOCATÁRIO. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS 5 E 7/STJ. AGRAVO INTERNO PROVIDO. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E, NA EXTENSÃO, NÃO PROVIDO.

1. Consoante orientação do Superior Tribunal de Justiça, é inviável a alegação de inépcia da petição inicial se fornecidos satisfatoriamente os elementos necessários para a formação da lide. Súmula 83/STJ.

2. A jurisprudência desta Corte é uníssona no sentido de que a análise das condições da ação, tal como a legitimidade, deve ser aferida à luz da teoria da asserção, isto é, mediante a análise das alegações formuladas pelo autor na petição inicial, como na hipótese. Súmula 83/STJ.

3. A modificação da conclusão do Tribunal de origem acerca de que a ocorrência do golpe do boleto falso decorreu de culpa exclusiva do próprio locatário demandaria o revolvimento do suporte fático-probatório dos autos, além da necessidade de interpretação de cláusulas contratuais, o que é inviável em sede de recurso especial, a teor do que dispõem as Súmulas 5 e 7/STJ.

4. Agravo interno provido. Agravo conhecido.

Documento eletrônico VDA59726118 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 03/09/2026 14:19:23
Código de Controle do Documento: 7a94932a-f03b-4987-9e9a-7d37ee5a55dd

Recurso especial parcialmente conhecido e, na extensão, não provido.

(AgInt no AREsp n. 3.087.157/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 30/3/2026, DJEN de 8/4/2026.)

Assim, a decisão do órgão julgador está de acordo com a jurisprudência do STJ, que adotou a teoria da asserção para a análise das condições da demanda, atraindo o óbice da Súmula 83 do STJ.

Ademais, rever a conclusão da instância ordinária para reconhecer a ilegitimidade passiva da recorrente, demandaria o reexame dos contratos firmados e do conjunto fático-probatório dos autos, o que é inviável nesta via, em razão dos óbices previstos nas Súmulas n. 5 e n. 7 do STJ.

II - Art. 3º, do Código de Defesa do Consumidor

A recorrente afirma que não há relação de consumo, pois os vendedores não se enquadram no conceito de fornecedor por ausência de habitualidade ou profissionalismo na atividade de comercialização de imóveis.

O acórdão recorrido assentou a incidência do CDC quando presentes indícios de atividade econômica organizada voltada à comercialização de unidades imobiliárias, aplicando a jurisprudência local e mantendo, por ora, a sujeição ao CDC, com exame específico remetido à instrução (fls. 1675-1676).

No acórdão dos embargos de declaração, esclareceu que "o acórdão não afirmou de forma categórica que a atividade econômica organizada restou comprovada, mas apenas reconheceu a possibilidade de incidência do CDC diante da existência de elementos que a sugerem, como a venda coordenada das unidades e a representação por procurador comum. Tal ponto, igualmente, depende de prova a ser produzida em primeiro grau, não havendo supressão de instância" (fl. 1908).

Documento eletrônico VDA59726118 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 03/09/2026 14:19:23
Código de Controle do Documento: 7a94932a-f03b-4987-9e9a-7d37ee5a55dd

Sendo assim, a definição da relação de consumo na dinâmica contratual narrada demanda reexame de fatos e provas, inviável nesta via, em razão do óbice previsto na Súmula 7 do STJ.

Nesse sentido:

> AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. CERCEAMENTO DE DEFESA. NÃO OCORRÊNCIA. SÚMULAS 5 E 7/ STJ. **APLICABILIDADE DO CDC. REEXAME DE FATOS E PROVAS. SÚMULA 7/STJ.** NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. DECISÃO SINGULAR MANTIDA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.
>
> 1. O acórdão recorrido analisou todas as questões necessárias ao deslinde da controvérsia, não se configurando negativa de prestação jurisdicional.
>
> 2. O magistrado é o destinatário final das provas, cabendo-lhe analisar a necessidade de sua produção, cujo indeferimento fundamentado não configura cerceamento de defesa.
>
> 3. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória e a interpretação de cláusulas contratuais (Súmulas 5 e 7/STJ).
>
> 4. Agravo interno a que se nega provimento.
>
> (AgInt no AgInt no AREsp n. 3.066.685/BA, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 22/6/2026, DJEN de 26/6/2026, destaquei.)

> PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. INAPLICABILIDADE DO CDC E DESCABIMENTO DA INVERSÃO DO ÔNUS DA PROVA. REVISÃO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ. RAZÕES RECURSAIS INSUFICIENTES.
>
> 1. Controvérsia acerca da aplicabilidade do CDC e da inversão do ônus da prova.
>
> **2. O Tribunal de origem, com base nos fatos e provas dos autos, concluiu pela inaplicabilidade da legislação consumerista e pelo descabimento da inversão do ônus da prova.**
>
> **3. Inviabilidade, ante o óbice da Súmula 7/STJ, de reversão das conclusões do Tribunal de origem, por demandar reexame de fatos e provas dos autos. Precedente.**
>
> Agravo interno improvido.
>
> (AgInt no AREsp n. 3.104.996/PR, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 4/5/2026, DJEN de 7/5/2026, destaquei.)

III - Arts. 445 e 446, do Código Civil e art. 26, do Código de Defesa do Consumidor

Alega o recorrente que operou a decadência civil de um ano para vícios redibitórios e que houve descumprimento do prazo de 30 dias para denúncia ao

Documento eletrônico VDA59726118 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 03/09/2026 14:19:23
Código de Controle do Documento: 7a94932a-f03b-4987-9e9a-7d37ee5a55dd

alienante, além de, subsidiariamente, ter transcorrido o prazo de 90 dias do art. 26, II, do CDC para vícios ocultos.

O acórdão recorrido afastou, por ora, a decadência civil, tendo aplicado o regime do CDC para vícios ocultos, afirmando a inexistência de elementos que comprovem o transcurso do prazo decadencial de 90 dias, remetendo a análise concreta à instrução. Ressaltou, ainda, que a pretensão de reparação de danos materiais e morais submete-se ao prazo prescricional decenal previsto no artigo 205 do Código Civil, à luz do entendimento desta Corte Superior (fls. 1685-1687).

Segundo a jurisprudência desta Corte Superior, "o prazo do art. 26 do CDC reflete decadência ligada ao direito de reclamar por vícios aparentes e de fácil constatação, não se aplicando à pretensão de responsabilização por vícios de construção, sobretudo quando se cuida de vícios ocultos. A responsabilidade por vícios de construção sujeita-se a prazo prescricional, sendo decenal o prazo da ação para obter do construtor a indenização ou o adimplemento correlato, conforme o art. 205 do CC." (AgInt no AREsp n. 3.094.676/CE, relator Ministro Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), Quarta Turma, julgado em 15/6/2026, DJEN de 19/6/2026.)

No mesmo sentido:

> DIREITO DO CONSUMIDOR E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS. VÍCIOS CONSTRUTIVOS EM EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO. PRAZO PRESCRICIONAL. JULGAMENTO EXTRA PETITA. RESPONSABILIDADE DA CONSTRUTORA. ACÓRDÃO ESTADUAL EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. SÚMULA 83 DO STJ. REVISÃO DO QUADRO FÁTICO-PROBATÓRIO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.
>
> **1. A pretensão de natureza cominatória ou indenizatória fundada em vícios de construção não está sujeita ao prazo decadencial do art. 26 do CDC, mas sim ao prazo prescricional decenal do art. 205 do Código Civil.**
>
> 2. O entendimento do acórdão recorrido, ao aplicar o prazo prescricional decenal às pretensões indenizatórias por vícios do imóvel e afastar a decadência, alinha-se à jurisprudência pacificada do Superior Tribunal de Justiça, incidindo o

Documento eletrônico VDA59726118 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 03/09/2026 14:19:23
Código de Controle do Documento: 7a94932a-f03b-4987-9e9a-7d37ee5a55dd

óbice da Súmula 83/STJ quanto à alegada violação do art. 26 do Código de Defesa do Consumidor.

3. A revisão do entendimento firmado pelo Tribunal de origem quanto à inexistência de julgamento extra petita, à rejeição da culpa exclusiva do consumidor e à caracterização de ato ilícito na substituição dos elevadores demandaria reexame do conjunto fático-probatório e interpretação de cláusulas contratuais, providências vedadas em recurso especial, nos termos das Súmulas 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça.

4. Agravo em recurso especial conhecido para negar provimento ao recurso especial.

(AREsp n. 3.098.219/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 4/5/2026, DJEN de 12/5/2026.)

No caso, o próprio recorrente alega que os problemas seriam de infiltrações e vícios na fachada, o que caracteriza, em tese, vícios de construção, atraindo o prazo prescricional do art. 205, do CC.

Assim, o entendimento do acórdão recorrido, ao aplicar o prazo prescricional decenal à pretensão reparatória e indenizatória por vícios do imóvel e afastar a decadência, alinha-se à jurisprudência pacificada do Superior Tribunal de Justiça, incidindo o óbice da Súmula 83/STJ.

IV - Arts. 1.022, I e II, e 489, §1º, IV, do Código de Processo Civil

Sustenta que houve omissões e contradições no acórdão, notadamente quanto aos requisitos dos arts. 29 e 30 da Lei n. 4.591/1964, ao termo inicial da decadência do CDC e à fundamentação sobre atividade econômica organizada, além de deficiência de fundamentação.

O acórdão dos embargos acolheu parcialmente a pretensão do embargante para suprir omissões, esclarecendo os pontos indicados e registrando que as matérias dependem de dilação probatória, sem efeitos modificativos. Confira-se (fls. 1906-1908).

> De fato, o trecho do acórdão que trata da qualificação dos agravantes como incorporadores menciona o art. 28, parágrafo único, sem esclarecer que a definição legal de incorporador se encontra no art. 29, o qual exige, para a configuração da condição, a prática de determinados atos, tais como o compromisso ou efetiva venda de frações ideais vinculadas à construção de unidades autônomas sob o regime condominial.

Documento eletrônico VDA59726118 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 03/09/2026 14:19:23
Código de Controle do Documento: 7a94932a-f03b-4987-9e9a-7d37ee5a55dd

O art. 30, por sua vez, estende tal condição aos proprietários que contratem a construção de edifícios destinados a constituição em condomínio, desde que iniciem as alienações antes da conclusão das obras — o que, segundo os embargantes, não ocorreu no caso concreto.

O acórdão embargado partiu de premissa fática relativa à venda coordenada das unidades, representada por um único procurador, o que poderia indicar a existência de organização mínima voltada à alienação dos imóveis. Todavia, não enfrentou expressamente os argumentos de que (i) as unidades foram vendidas apenas após mais de dois anos da expedição do habite-se, (ii) os embargantes são pessoas físicas sem atividade empresarial, e (iii) a construção foi custeada com recursos próprios.

Nesse contexto, há omissão relevante a ser suprida, nos termos do art. 1.022, II, do CPC, pois a configuração da condição de incorporador, com repercussão direta na legitimidade passiva, demanda análise objetiva e individualizada à luz dos requisitos legais dos arts. 29 e 30 da Lei nº 4.591/64, bem como da jurisprudência que orienta a matéria.

Ressalto, contudo, que a matéria exige dilação probatória, razão pela qual se mantém a rejeição da preliminar de ilegitimidade passiva, mas com o devido esclarecimento de que a caracterização da condição de incorporador será oportunamente apurada durante a instrução, considerando os critérios legais pertinentes. A pertinência subjetiva da demanda deve seguir a teoria da asserção, como corretamente aplicado no acórdão embargado, sem prejuízo da análise de mérito em momento oportuno.

Quanto à alegada omissão e contradição sobre a decadência, observo que os embargantes argumentam que os supostos vícios foram constatados em data anterior à notificação extrajudicial de 18/07/2022 e que a ação foi proposta tardiamente. Alegam que tal circunstância atrairia o prazo decadencial previsto no art. 26, II, do CDC, no que tange ao pedido de obrigação de fazer.

Aqui também se verifica omissão parcial, pois o acórdão, embora tenha reconhecido a aplicabilidade do CDC e afastado a decadência, não enfrentou os elementos probatórios mencionados pelos embargantes, como a data da notificação e os contatos anteriores com a construtora, para análise mais específica do termo inicial da decadência.

Assim, acolho os embargos nesse ponto para esclarecer que a análise concreta do prazo decadencial, especialmente no tocante à ciência dos vícios, também será objeto de apuração probatória no curso da instrução, nos termos do art. 373, I, do CPC, o que afasta, por ora, o reconhecimento da decadência.

Por fim, quanto à alegação de omissão na fundamentação sobre a existência de atividade econômica organizada, concordo que o acórdão embargado poderia ter desenvolvido melhor a análise dos indícios constantes dos autos, limitando-se a reproduzir entendimento jurisprudencial. Os embargantes alegam que são pessoas físicas, sem atuação empresarial, e que a construção ocorreu em lote de copropriedade, com recursos próprios.

Todavia, o acórdão não afirmou de forma categórica que a atividade econômica organizada restou comprovada, mas apenas reconheceu a possibilidade de incidência do CDC diante da existência de elementos que a sugerem, como a venda coordenada das unidades e a representação por procurador comum. Tal ponto, igualmente, depende de prova a ser produzida em primeiro grau, não havendo supressão de instância.

Documento eletrônico VDA59726118 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 03/09/2026 14:19:23
Código de Controle do Documento: 7a94932a-f03b-4987-9e9a-7d37ee5a55dd

> Dessa forma, acolho parcialmente os embargos para suprir omissões e esclarecer os fundamentos do acórdão, sem, contudo, modificar seu resultado final.

Como se observa, embora desfavorável aos interesses da parte recorrente, houve o enfrentamento de todas as questões suscitadas pela parte, concluindo o Tribunal de origem pela legitimidade passiva com base na teoria da asserção, possibilidade de incidência de CDC pelos indícios de atividade econômica organizada, bem como a inviabilidade de reconhecer a decadência neste momento, ressaltando a aplicabilidade do prazo prescricional do art. 205, do CC e a possibilidade de reversão do entendimento após a dilação probatória.

Afasta-se, portanto, a alegada ofensa aos arts. 489, § 1º, IV, e 1.022, I e II, do CPC, visto que a Corte de origem examinou e decidiu, de modo claro, objetivo e fundamentado, as questões que delimitam a controvérsia, não ocorrendo nenhum vício que possa nulificar o acórdão recorrido.

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.

V - Conclusão

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

Deixo de majorar os honorários recursais nos termos do § 11 do art. 85 do CPC, em razão da inexistência de prévia fixação na origem.

É o voto.

Documento eletrônico VDA59726118 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 03/09/2026 14:19:23
Código de Controle do Documento: 7a94932a-f03b-4987-9e9a-7d37ee5a55dd

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AREsp 3.235.596 / MG

Número Registro: 2026/0103223-0 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10000242759611002 10000242759611004 10000242759611006 10000242759611008
31889766320248130000 50709694020238130024

Sessão Virtual de 29/09/2026 a 06/10/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : MAURO GOMES DE CARVALHO
AGRAVANTE : ELEONORA VAZ DE MELLO GOMES DE CARVALHO
AGRAVANTE : MAURO ALEXEY GOMES DE CARVALHO
AGRAVANTE : BERTHA CAROLINA GOMES MARTINS
AGRAVANTE : RANDOLFO LEMOS VASCONCELOS JUNIOR
AGRAVANTE : ALESSANDRA CRISTINA GOMES DE CARVALHO VASCONCELOS
AGRAVANTE : SERGIO BAYARD GOMES DE CARVALHO
AGRAVANTE : MARIA TEREZA CESAR LAFETÁ HORTA
AGRAVANTE : ERICO MARCEL GOMES DE CARVALHO
AGRAVANTE : ROBERTA NOGUEIRA DE SA
AGRAVANTE : HELIO CARNEIRO DE ALVARENGA
AGRAVANTE : CELIA LUCIA FARIA DE ALVARENGA
AGRAVANTE : ARABEL DE SOUZA GOMES FILHO
AGRAVANTE : ANA MARIA MOREIRA PESSOA GOMES
AGRAVANTE : ALEXANDRE PINTO LOPES DE OLIVEIRA
AGRAVANTE : LUCIANA FARIA MIRANDA DE OLIVEIRA
AGRAVANTE : LUCAS MICHELINI COELHO
AGRAVANTE : JUNIA LACERDA COELHO
AGRAVANTE : ALEXANDRE FORTES DRUMMOND

Documento eletrônico VDA60661099 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 06/10/2026 11:31:18
Código de Controle do Documento: aa921c33-fe2b-4c97-9ec2-de6b0af36439

AGRAVANTE : ANELISE LAPERTOSA DRUMMOND
ADVOGADO : HUDSON GILBERT DE OLIVEIRA - MG123692
AGRAVADO : CONDOMINIO EDILICIO EDIFICIO RESIDENCIAL SONIA MOTTA
AGRAVADO : DEBORA DE OLIVEIRA COELHO ANDRADE
AGRAVADO : PABLO PHILIP PAULO DA SILVA
AGRAVADO : BRUNA NATHÁLIA GONÇALVES ANDRADE
AGRAVADO : LARISSA GABRIELA GONCALVES ANDRADE
AGRAVADO : ANA LUIZA MAROTA FERREIRA
AGRAVADO : ESTEVAM ELIAS RODRIGUES PIMENTA
AGRAVADO : FABIO FIGUEIREDO LISBOA
AGRAVADO : ELISANGELA GOMES FIGUEIREDO LISBOA
AGRAVADO : MONICA SOARES DE ALMEIDA
AGRAVADO : BRUNO GONCALVES ANDRADE
AGRAVADO : SUSANE PEDREIRA LOPES
AGRAVADO : MARIA LUIZA DA CUNHA
ADVOGADO : ANDRE LUIZ LOPES - MG070397

ASSUNTO : DIREITO DO CONSUMIDOR - RESPONSABILIDADE DO FORNECEDOR - INDENIZAÇÃO POR DANO MORAL

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 29/09/2026 a 06/10/2026, 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 a Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti.

Brasília, 06 de outubro de 2026

Documento eletrônico VDA60661099 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 06/10/2026 11:31:18
Código de Controle do Documento: aa921c33-fe2b-4c97-9ec2-de6b0af36439