SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3233357 - SP (2026/0147070-8)

RELATOR	**:**	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE	:	RESIDENCIAL FLORENCE PARK SPE LTDA.
AGRAVANTE	:	RPS ENGENHARIA LTDA
ADVOGADOS	:	CLISSIA PENA ALVES DE CARVALHO - MG076703
		MARIA ODETTE GUERRA HENRIQUES LACERDA - MG075171
		CLISSIA PENA ALVES DE CARVALHO - SP463146
AGRAVADO	:	VANESSA FELICIANO AMORIM
ADVOGADOS	:	YARA REGINA ARAUJO RICHTER - SP372580
		GUILHERME HENRIQUE DOMINGUES - SP407582

EMENTA

DIREITO DO CONSUMIDOR E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. PRETENSÃO INDENIZATÓRIA. PRAZO PRESCRICIONAL DECENAL DO ART. 205 DO CC. INAPLICABILIDADE DA DECADÊNCIA DO ART. 26 DO CDC. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 83 DO STJ. REEXECUÇÃO DOS SERVIÇOS POR TERCEIROS. FACULDADE DO CONSUMIDOR. ART. 20, I, E § 1º, DO CDC. REVISÃO DO QUANTUM INDENIZATÓRIO A TÍTULO DE DANOS MORAIS. SÚMULA N. 7 DO STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. AUSÊNCIA DE COTEJO ANALÍTICO E SIMILITUDE FÁTICA. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1. A pretensão de ressarcimento por danos decorrentes de vícios de construção possui natureza indenizatória por inadimplemento contratual, sujeitando-se ao prazo prescricional geral decenal previsto no art. 205 do Código Civil, e não ao prazo decadencial do art. 26 do CDC. Incidência da Súmula n. 83 do STJ.

2. O art. 20 do CDC confere ao consumidor a faculdade de optar pela reexecução dos serviços, a qual pode ser confiada a terceiros devidamente capacitados, por conta e risco do fornecedor (art. 20, §

Documento eletrônico VDA59843203 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 08/09/2026 18:14:23
Publicação no DJEN/CNJ de 10/09/2026. Código de Controle do Documento: d7fb1b0b-91df-44bf-9dbe-ac3f34a76cc2

1º, do CDC), não havendo obrigatoriedade de que os reparos sejam executados pelo próprio fornecedor, especialmente diante da inércia e da quebra de confiança.

3. A jurisprudência desta Corte é firme no sentido de que a redução ou a majoração do *quantum* indenizatório a título de dano moral é possível somente em hipóteses excepcionais, quando manifestamente irrisória ou exorbitante a indenização arbitrada, sob pena de incidência do óbice da Súmula n. 7 do STJ. Proporcionalidade e razoabilidade observadas no caso dos autos, a justificar a manutenção do valor fixado.

4. Nos termos dos arts. 1.029, § 1º, do CPC/2015 e 255, § 1º, do RISTJ, a divergência jurisprudencial com fundamento na alínea "c" do permissivo constitucional exige a demonstração das circunstâncias que identifiquem ou assemelhem os casos confrontados, não se oferecendo, como bastante, a simples transcrição de ementas sem realizar o necessário cotejo analítico a evidenciar a similitude fática entre os casos apontados e a divergência de interpretações.

5. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 25/08/2026 a 31/08/2026, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 31 de agosto de 2026.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator

Documento eletrônico VDA59843203 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 08/09/2026 18:14:23
Publicação no DJEN/CNJ de 10/09/2026. Código de Controle do Documento: d7fb1b0b-91df-44bf-9dbe-ac3f34a76cc2

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3233357 - SP (2026/0147070-8)

RELATOR	**:**	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE	:	RESIDENCIAL FLORENCE PARK SPE LTDA.
AGRAVANTE	:	RPS ENGENHARIA LTDA
ADVOGADOS	:	CLISSIA PENA ALVES DE CARVALHO - MG076703
		MARIA ODETTE GUERRA HENRIQUES LACERDA - MG075171
		CLISSIA PENA ALVES DE CARVALHO - SP463146
AGRAVADO	:	VANESSA FELICIANO AMORIM
ADVOGADOS	:	YARA REGINA ARAUJO RICHTER - SP372580
		GUILHERME HENRIQUE DOMINGUES - SP407582

EMENTA

DIREITO DO CONSUMIDOR E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. PRETENSÃO INDENIZATÓRIA. PRAZO PRESCRICIONAL DECENAL DO ART. 205 DO CC. INAPLICABILIDADE DA DECADÊNCIA DO ART. 26 DO CDC. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 83 DO STJ. REEXECUÇÃO DOS SERVIÇOS POR TERCEIROS. FACULDADE DO CONSUMIDOR. ART. 20, I, E § 1º, DO CDC. REVISÃO DO QUANTUM INDENIZATÓRIO A TÍTULO DE DANOS MORAIS. SÚMULA N. 7 DO STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. AUSÊNCIA DE COTEJO ANALÍTICO E SIMILITUDE FÁTICA. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1. A pretensão de ressarcimento por danos decorrentes de vícios de construção possui natureza indenizatória por inadimplemento contratual, sujeitando-se ao prazo prescricional geral decenal previsto no art. 205 do Código Civil, e não ao prazo decadencial do art. 26 do CDC. Incidência da Súmula n. 83 do STJ.

2. O art. 20 do CDC confere ao consumidor a faculdade de optar pela reexecução dos serviços, a qual pode ser confiada a terceiros devidamente capacitados, por conta e risco do fornecedor (art. 20, §

Documento eletrônico VDA59376993 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 13:39:16
Código de Controle do Documento: ab9002e9-75f8-453e-be13-d1caf69cd1ec

1º, do CDC), não havendo obrigatoriedade de que os reparos sejam executados pelo próprio fornecedor, especialmente diante da inércia e da quebra de confiança.

3. A jurisprudência desta Corte é firme no sentido de que a redução ou a majoração do *quantum* indenizatório a título de dano moral é possível somente em hipóteses excepcionais, quando manifestamente irrisória ou exorbitante a indenização arbitrada, sob pena de incidência do óbice da Súmula n. 7 do STJ. Proporcionalidade e razoabilidade observadas no caso dos autos, a justificar a manutenção do valor fixado.

4. Nos termos dos arts. 1.029, § 1º, do CPC/2015 e 255, § 1º, do RISTJ, a divergência jurisprudencial com fundamento na alínea "c" do permissivo constitucional exige a demonstração das circunstâncias que identifiquem ou assemelhem os casos confrontados, não se oferecendo, como bastante, a simples transcrição de ementas sem realizar o necessário cotejo analítico a evidenciar a similitude fática entre os casos apontados e a divergência de interpretações.

5. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por RPS ENGENHARIA EIRELLI, RESIDENCIAL FLORENCE PARK SPE LTDA. e DIRECIONAL ENGENHARIA S/A (RPS e outras), contra decisão que não admitiu seu apelo nobre manejado com fundamento no art. 105, III, “a” e “c”, da CF, contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, de relatoria do Desembargador JOÃO PAZINE NETO, assim ementado:

> *Indenização por danos morais e materiais. Venda e compra de imóvel em construção. Preliminar de não conhecimento do recurso das Rés afastada. Dano material. Ocorrência em parte. Imóvel entregue com diversos vícios de construção, segundo conclusão da prova técnica. Danos morais igualmente caracterizados. Valor arbitrado nesse caso em R$ 15.000,00. Pleito de indenização pela desvalorização do imóvel afastada. Requisitos da tutela antecipada que não se mostram presentes. Conversão em perdas e danos que ocorre apenas na hipótese de inviabilidade da obrigação de fazer. Sucumbência estabelecida como prevalente às Rés. Preliminar rejeitada e no mérito não provido o recurso das Rés e provido em parte o recurso da Autora.* (e-STJ, fls. 750/759)

Os embargos de declaração de RPS e outras foram rejeitados, com anotação de prequestionamento (e-STJ, fls. 765/770).

Nas razões do recurso, RPS e outras apontaram (**1**) tese de caducidade do direito de reclamar vícios aparentes (art. 26, II, do CDC) e ausência de ato ilícito, com

Documento eletrônico VDA59376993 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 13:39:16
Código de Controle do Documento: ab9002e9-75f8-453e-be13-d1caf69cd1ec

referência ao ônus da prova do art. 373 do CPC; (**2**) violação do art. 20 do CDC, afirmando que, diante de vício de serviço, a reexecução deveria ser imposta ao fornecedor e não a terceiros; (**3**) pedido de redução ou afastamento do dano moral, por afronta aos princípios da razoabilidade e proporcionalidade; e (**4**) existência de dissídio jurisprudencial com acórdão do Tribunal de Justiça de Minas Gerais sobre o cabimento e o quantum de dano moral em hipóteses de apartamento decorado versus unidade entregue, indicando divergência de soluções.

Houve apresentação de contraminuta por VANESSA FELICIANO AMORIM (VANESSA), conforme e-STJ, fls. 795/803.

VOTO

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

CONHEÇO, portanto, do agravo e passo ao exame do recurso especial, que não merece prosperar na parte conhecida.

(**1**) Da alegada caducidade e do prazo prescricional aplicável aos vícios construtivos

Em seu apelo nobre, RPS e outras sustentaram a ocorrência de caducidade do direito de reclamar pelos vícios aparentes, com fulcro no art. 26, II, do CDC, sob o argumento de que decorreram mais de 90 dias entre a entrega das chaves (30/07/2018) e o ajuizamento da ação (05/06/2023).

O TJSP, contudo, afastou a prejudicial de decadência por entender que, tratando-se de pretensão indenizatória decorrente de inadimplemento contratual (vícios construtivos), aplica-se o prazo prescricional decenal do art. 205 do Código Civil.

O entendimento adotado pelo Tribunal estadual está em perfeita consonância com a jurisprudência consolidada deste Superior Tribunal de Justiça.

Com efeito, a jurisprudência desta Corte orienta-se no sentido de que o prazo decadencial do art. 26 do CDC rege o direito potestativo de reclamar do vício e exigir as alternativas do art. 20 do mesmo diploma (reexecução, restituição ou abatimento), ao passo que a pretensão de natureza indenizatória (reparação pelos prejuízos decorrentes do inadimplemento contratual por vícios construtivos) sujeita-se ao prazo prescricional geral decenal do art. 205 do Código Civil.

Nesse sentido, confira-se os seguintes precedentes:

> *AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C INDENIZAÇÃO. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA Nº 211/STJ. RAZÕES DISSOCIADAS. SÚMULA Nº 284/STF. DEFEITO NA OBRA. VÍCIO DE*

Documento eletrônico VDA59376993 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 13:39:16
Código de Controle do Documento: ab9002e9-75f8-453e-be13-d1caf69cd1ec

CONSTRUÇÃO. PRESCRIÇÃO DECENAL. PRAZO DECADENCIAL. INEXISTÊNCIA. ACÓRDÃO EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. SURGIMENTO DOS VÍCIOS. MOMENTO. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ.
1. A falta de prequestionamento da matéria suscitada no recurso especial, a despeito da oposição de declaratórios, impede seu conhecimento, a teor da Súmula nº 211/STJ.
2. Estando as razões do recurso dissociadas do que decidido no acórdão recorrido, é inadmissível o inconformismo por deficiência na sua fundamentação. Aplicação da Súmula nº 284 do Supremo Tribunal Federal.
3. O acórdão recorrido está em consonância com a jurisprudência desta Corte firmada no sentido de que a pretensão de indenização por vícios construtivos está sujeita ao prazo prescricional de dez anos, não havendo incidência de prazo decadencial. Precedentes.
4. A revisão do entendimento firmado pelas instâncias ordinárias, a partir da tese de que operou-se a prescrição da pretensão porque os vícios no imóvel começaram a surgir onze anos depois da entrega da unidade, demandaria o reexame de fatos e de provas dos autos, o que é inviável no recurso especial pela incidência da Súmula nº 7/STJ.
5. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.
(AREsp n. 2.709.440/SP, relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Terceira Turma, julgado em 18/5/2026, DJEN de 21/5/2026 - sem destaque no original.)

DIREITO PRIVADO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO. PRETENSÃO INDENIZATÓRIA. PRAZO PRESCRICIONAL DECENAL DO ART. 205 DO CC. SÚMULAS N. 83 E 7 DO STJ. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

[...]
5. A pretensão de ressarcimento por vícios de construção é indenizatória por inadimplemento contratual e não se sujeita ao prazo decadencial do art. 26, II, do CDC, aplicando-se o prazo prescricional geral de 10 anos do art. 205 do CC. Incide na espécie a Súmula n. 83 do STJ.
6. O art. 445 do CC regula a redibição ou o abatimento no preço e não se aplica à pretensão indenizatória. Por falta de prazo específico, prevalece o do art. 205 do CC, caso de incidência da Súmula n. 83 do STJ.
7. O art. 27 do CDC é exclusivo para fato do produto/serviço, não regendo inadimplemento contratual por vícios construtivos; aplica-se o art. 205 do CC, em conformidade com o entendimento do STJ (Súmula n. 83).
8. O art. 618 do CC estabelece prazo de garantia de 5 anos quanto à solidez e segurança, não disciplinando prazo decadencial/prescricional para indenização. A pretensão se sujeita ao art. 205 do CC. Caso de incidência da Súmula n. 83 do STJ.
9. A revisão das conclusões locais sobre entrega das chaves, ciência dos vícios e termo inicial da contagem demanda reexame de provas, o que é inviável em recurso especial, devido ao óbice da Súmula n. 7 do STJ.
IV. DISPOSITIVO E TESE
*10. Agravo em recurso especial desprovido. Tese de julgamento: "**1. Incide a Súmula n. 83 do STJ quando o acórdão aplica o prazo prescricional decenal do art. 205 do CC à pretensão indenizatória por vícios de construção, afastando os prazos decadenciais dos arts. 26 do CDC e 445 do CC.** 2. Incide a Súmula n. 83 do STJ ao se*

Documento eletrônico VDA59376993 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 13:39:16
Código de Controle do Documento: ab9002e9-75f8-453e-be13-d1caf69cd1ec

reconhecer que o art. 27 do CDC não regula inadimplemento contratual, sujeitando-se a pretensão ao art. 205 do CC. 3. Incide a Súmula n. 83 do STJ na hipótese em que o tribunal de origem afirma que o art. 618 do CC fixa prazo de garantia e não rege decadência ou prescrição da pretensão indenizatória. 4. A Súmula n. 7 do STJ obsta o reexame da prova quanto ao termo inicial do prazo e à ciência dos vícios". Dispositivos relevantes citados: CC, arts. 205, 445 e 618, parágrafo único; CDC, arts. 26 e 27; CPC, art. 85, § 11. Jurisprudência relevante citada: STJ, AgInt no AREsp n. 2.172.556/RS, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 13/11/2023; STJ, AgInt no AREsp n. 2.092.461/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 12/6/2023; STJ, AgInt no AREsp n. 1.827.897/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 14/2/2022; STJ, AgInt no REsp n. 1.881.830/SP, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 30/9/2024; STJ, AgInt no AREsp n. 438.665/RS, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 24/9/2019; STJ, Súmulas n. 83 e 7.
(AREsp n. 2.696.435/SP, relator Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, Quarta Turma, julgado em 16/3/2026, DJEN de 19/3/2026 - sem destaques no original.)

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.
(AREsp n. 3.191.678/PR, de minha relatoria, Terceira Turma, julgado em 22/6/2026, DJEN de 1/7/2026 - sem destaque no original.)

Portanto, estando o acórdão recorrido em harmonia com a jurisprudência dominante desta Corte, incide o óbice da Súmula 83/STJ, o que impede o conhecimento do recurso quanto ao ponto.

(**2**) Da alegada violação ao art. 20 do CDC e da reexecução dos serviços por terceiros

Documento eletrônico VDA59376993 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 13:39:16
Código de Controle do Documento: ab9002e9-75f8-453e-be13-d1caf69cd1ec

RPS e outras alegaram violação ao art. 20 do CDC, sustentando que a obrigação de fazer consistente nos reparos do imóvel deveria ser imposta à própria construtora e não a terceiros, sob pena de oneração excessiva e duplicidade de custos.

O Tribunal estadual, no entanto, manteve a condenação de RPS e outras ao pagamento dos valores necessários para a reparação dos danos sofridos no imóvel, conforme apurado no laudo pericial, sob pena de conversão em perdas e danos em sede de liquidação de sentença.

Nesse cenário, o inconformismo não prospera.

O art. 20 do CDC confere ao consumidor a faculdade de exigir, alternativamente e à sua livre escolha, a reexecução dos serviços, a restituição imediata da quantia paga ou o abatimento proporcional do preço. Trata-se de direito potestativo do consumidor, cabendo a ele a escolha da alternativa que melhor lhe convier.

Ademais, o § 1º do art. 20 do CDC autoriza expressamente que a reexecução dos serviços seja confiada a terceiros devidamente capacitados, por conta e risco do fornecedor.

No caso concreto, diante da inércia e da recusa de RPS e outras em realizar os reparos de forma amigável, bem como da evidente quebra de confiança, mostra-se legítima a condenação ao pagamento do equivalente em dinheiro para que terceiro de confiança da autora execute as obras.

Nesse sentido, confira-se o seguinte precedente:

> *AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE AUTOMÓVEL. VÍCIO DE QUALIDADE. BEM SINISTRADO E RECUPERADO. FACULDADE CONFERIDA AO CONSUMIDOR PELO ART. 18, § 1º, DO CDC. DIREITO POTESTATIVO. AGRAVO DESPROVIDO.*
> ***1. Nas hipóteses de vício de qualidade do produto, o art. 18, § 1º, do CDC elenca algumas alternativas ao consumidor. Interpretando o aludido dispositivo, esta Corte Superior reconhece o direito potestativo do consumidor em escolher uma entre aquelas opções quando o vício do produto o torne inadequado à finalidade que lhe é própria.***
> *2. Por sua vez, o art. 6º, III, do CDC prega como direito básico do consumidor a informação adequada e clara sobre os diferentes produtos e serviços, com especificação correta de quantidade, características, composição, qualidade, tributos incidentes e preço, bem como sobre os riscos que apresentem.*
> *3. De outro lado, o art. 20, II, da legislação consumerista reconhece a responsabilidade do fornecedor pelos vícios de qualidade que diminuam o valor do bem, podendo o consumidor exigir a imediata restituição da quantia paga, acrescida de perdas e danos.*
> *4. Correto, portanto, o comando judicial que determina a restituição do valor pago por veículo de alto valor - mais de R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) - e o reembolso das despesas de manutenção do bem viciado, notadamente por se tratar da prática de ilícito civil,*

Documento eletrônico VDA59376993 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 13:39:16
Código de Controle do Documento: ab9002e9-75f8-453e-be13-d1caf69cd1ec

consubstanciado na venda de veículo sinistrado, posteriormente à sua recuperação, com o fornecimento ao consumidor da falsa informação de que estaria livre de qualquer avaria pretérita. Afasta-se, portanto, o argumento de enriquecimento sem causa do consumidor.
5. Agravo interno desprovido.
(AgInt nos EDcl no REsp n. 1.681.785/MG, relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Terceira Turma, julgado em 23/3/2021, DJe de 26/3/2021 - sem destaque no original.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO CONDENATÓRIA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE DEU PROVIMENTO AO RECLAMO DA PARTE AUTORA. INSURGÊNCIA RECURSAL DA PARTE DEMANDADA.
1. O entendimento desta Corte é no sentido de que a solução para o imperfeito funcionamento do produto deve ser implementada dentro do prazo de trinta dias, norma que, uma vez inobservada, faz nascer para o consumidor o direito potestativo de optar, segundo sua conveniência, entre a substituição do produto, a restituição imediata da quantia paga ou o abatimento proporcional do preço. Precedentes.
1.1. O exame do recurso especial não demandou o revolvimento de fatos e provas, tendo em vista que a moldura fática foi suficientemente delineada pela segunda instância, procedendo-se apenas a revaloração jurídica desse panorama, o que é admitido pela jurisprudência deste Tribunal.
2. Agravo interno desprovido.
(AgInt no AgInt no AREsp n. 2.128.722/PR, relator Ministro MARCO BUZZI, Quarta Turma, julgado em 9/12/2024, DJEN de 13/12/2024 - sem destaque no original.)

Assim, este ponto do acórdão estadual também está em perfeita harmonia com a jurisprudência desta Corte.

Além disso, a verificação da necessidade de os serviços serem executados por terceiros diante do descaso e da inércia das rés envolve o reexame do acervo fático-probatório dos autos, o que encontra óbice na Súmula 7/STJ.

(**3**) Do *quantum* indenizatório a título de danos morais e da incidência da Súmula 7/STJ

RPS e outras postularam o afastamento ou a redução da indenização por danos morais, fixada pelo Tribunal estadual em R$ 15.000,00, alegando ofensa aos princípios da razoabilidade e da proporcionalidade.

O TJSP, ao reformar a sentença de primeiro grau, considerou caracterizados os danos morais em razão dos graves vícios construtivos constatados pela prova técnica, os quais geraram angústia, aflição e desassossego à autora, que teve frustrada a expectativa de usufruir de seu imóvel novo em perfeitas condições de habitabilidade.

A jurisprudência deste Superior Tribunal de Justiça consolidou o entendimento de que a revisão do valor fixado a título de danos morais somente é

Documento eletrônico VDA59376993 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 13:39:16
Código de Controle do Documento: ab9002e9-75f8-453e-be13-d1caf69cd1ec

cabível em caráter excepcional, quando a quantia arbitrada se revelar manifestamente irrisória ou exorbitante, distanciando-se dos parâmetros da razoabilidade e da proporcionalidade. Fora dessas hipóteses, a alteração do montante indenizatório esbarra no óbice da Súmula 7/STJ, por demandar o reexame do conjunto fático-probatório dos autos.

Nesse sentido:

> *AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. ACIDENTE FERROVIÁRIO. DANOS MORAIS. PLEITO DE MAJORAÇÃO DO VALOR FIXADO PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. MULTA DO ART. 1.021 DO CPC/2015. NÃO CABIMENTO. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.*
> ***1. A alteração do entendimento firmado no aresto impugnado - acerca da adequação do montante de danos morais - só seria possível mediante o revolvimento do acervo fático-probatório do respectivo processo, providência vedada nesta instância extraordinária em decorrência do disposto na Súmula 7/STJ.***
> *2. O mero não conhecimento ou a improcedência de recurso interno não enseja a automática condenação à multa do art. 1.021, § 4º, do CPC/2015, devendo ser analisado caso a caso.*
> *3. Agravo interno desprovido.*
> (AgInt no AREsp n. 2.435.457/RJ, relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Terceira Turma, julgado em 4/3/2024, DJe de 8/3/2024 - sem destaque no original.)

> *AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESPONSABILIDADE CIVIL. ACIDENTE EM LINHA FÉRREA. VIOLAÇÃO AOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC. OMISSÃO E NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. VÍCIOS NÃO CONFIGURADOS. DANOS MORAIS E ESTÉTICOS. REVISÃO DO QUANTUM FIXADO. ÓBICE DA SÚMULA 7/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO. AGRAVO INTERNO DE DESPROVIDO.*
> *1. Não há nenhuma omissão, carência de fundamentação ou mesmo contradição a ser sanada no julgamento da segunda instância, portanto inexistentes os requisitos para reconhecimento de ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC. O acórdão dirimiu a controvérsia com base em fundamentação sólida, sem tais vícios, tendo apenas resolvido a celeuma em sentido contrário ao postulado pelo insurgente.*
> ***2. A quantia indenizatória fixada para reparação por danos morais e estéticos não se afigura irrisória, tendo sido observados os postulados da proporcionalidade e da razoabilidade de acordo com as particularidades do caso em questão, o que torna inviável o conhecimento do recurso especial, nos termos do enunciado n. 7 da Súmula do Superior Tribunal de Justiça.***
> *3. Agravo interno desprovido.*
> *Notas: Indenização por dano moral: R$ 30.000,00 (trinta mil reais).*
> (AgInt no AREsp n. 2.261.051/RJ, relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Terceira Turma, julgado em 22/5/2023, DJe de 24/5/2023 - sem destaque no original.)

No caso concreto, o valor de R$ 15.000,00 (quinze mil reais) arbitrado pelo Tribunal estadual não se mostra excessivo ou desproporcional diante da gravidade das patologias constatadas no imóvel (fissuras, umidade, infiltrações, ferrugem nas

Documento eletrônico VDA59376993 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 13:39:16
Código de Controle do Documento: ab9002e9-75f8-453e-be13-d1caf69cd1ec

esquadrias e desalinhamento de paredes), as quais comprometeram a habitabilidade e a salubridade da residência da autora.

Nesse mesmo sentido:

> *CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. EXISTÊNCIA DE VÍCIO CONSTRUTIVO. OCORRÊNCIA DE SITUAÇÃO EXCEPCIONAL QUE DEMONSTROU A EXISTÊNCIA DO DANO MORAL VINDICADO. QUANTUM INDENIZATÓRIO. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULA CONTRATUAL E REEXAME DE PROVAS. DESCABIMENTO. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS Nº 5 E 7 DO STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.*
> *1. Trata-se de ação de obrigação de fazer cumulada com indenização por danos materiais e morais em decorrência de falha na construção do muro de arrimo, conforme constatado por perícia técnica, o que ensejou risco de desmoronamento e, em consequência, a interdição do imóvel.*
> ***2. A revisão das conclusões do julgado, no que se refere à cobertura da apólice para o vício construtivo descrito na inicial, bem como sobre a existência de situação excepcional que configurou o dano moral vindicado, não prescindiria da interpretação das cláusulas do contrato de seguro vinculado ao financiamento habitacional, bem como do reexame do acervo fático-probatório dos autos, o que não se admite em âmbito de recurso especial, ante os óbices das Súmulas nº 5 e 7 do STJ.***
> ***3. O Tribunal estadual, soberano na análise do contexto fático-probatório dos autos, fixou o quantum indenizatório em R$ 10.000,00, por entender ser este valor razoável e adequado para o caso, não podendo a questão ser revista nesta sede excepcional, nos termos do que dispõe a Súmula nº 7 desta Corte.***
> *4. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.*
> (AREsp n. 3.048.667/SP, de minha relatoria, Terceira Turma, julgado em 22/4/2026, DJEN de 28/4/2026 - sem destaque no original.)

> *EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RITO COMUM. JUNTADA DE NOVOS DOCUMENTOS NA APELAÇÃO. REQUISITOS DO ART. 435 DO CPC/2015. NÃO PREENCHIMENTO. REPARAÇÃO DE DANOS. AQUISIÇÃO DE IMÓVEL. VÍCIO OCULTO. PRESCRIÇÃO DA PRETENSÃO INDENIZATÓRIA. 10 (DEZ) ANOS DO CONHECIMENTO DO VÍCIO. DANO MORAL. AFASTAMENTO E REDUÇÃO. REEXAME. SÚMULA 7/STJ. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO ACOLHIDOS, COM EFEITOS INFRINGENTES, PARA, EM NOVO JULGAMENTO, NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.*
> *1. "A regra prevista no art. 396 do CPC/73 (art. 434 do CPC/2015), segundo a qual incumbe à parte instruir a inicial ou a contestação com os documentos que forem necessários para provar o direito alegado, somente pode ser excepcionada se, após o ajuizamento da ação, surgirem documentos novos, ou seja, decorrentes de fatos supervenientes ou que somente tenham sido conhecidos pela parte em momento posterior, nos termos do art. 397 do CPC/73 (art. 435 do CPC/2015)" (AgInt no AREsp 1.734.438/RJ, Relator Ministro RAUL ARAÚJO, Quarta Turma, julgado em 15/3/2021, DJe de 7/4/2021).*
> *2. Nos termos do entendimento desta Corte,"[a] pretensão de natureza indenizatória do consumidor pelos prejuízos decorrente dos vícios do imóvel não se submete à incidência de prazo decadencial, mas sim de*

Documento eletrônico VDA59376993 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 13:39:16
Código de Controle do Documento: ab9002e9-75f8-453e-be13-d1caf69cd1ec

> *prazo prescricional" (AgInt no AREsp 1.775.931/SP, Relator Ministro RAUL ARAÚJO, Quarta Turma, DJe de 14/9/2023).*
> *3. Tratando-se de vício oculto no produto, o prazo prescricional para que o consumidor postule sua pretensão indenizatória é contado da manifestação e do conhecimento do vício.*
> ***4. O Tribunal de origem justificou a condenação da ré à indenização por dano moral, uma vez que ela promoveu a venda de imóvel à autora sem informar a existência de limitação administrativa sobre o bem capaz de retirar-lhe grande parte do potencial proveito econômico, uma vez proibida a edificação sobre o terreno. A reforma desse entendimento demandaria o reexame das provas dos autos, providência inviável em sede de recurso especial.***
> ***5. É admissível o reexame do valor fixado a título de danos morais quando verificada a exorbitância ou a natureza irrisória da importância arbitrada, em ofensa aos princípios da razoabilidade e da proporcionalidade. No caso, não se mostra exagerado o montante estabelecido pelo Tribunal de Justiça em R$ 10.000,00 (dez mil reais), visto não ser desproporcional aos danos sofridos, em decorrência do descumprimento do dever de informação ao consumidor, resultando na aquisição de imóvel cuja edificação seria vedada pelo Poder Público.***
> *6. Embargos de declaração acolhidos, com efeitos infringentes, para, em novo julgamento, negar provimento ao recurso especial.*
> (EDcl no AgInt no REsp n. 1.840.814/AC, relator Ministro RAUL ARAÚJO, Quarta Turma, julgado em 4/11/2025, DJEN de 12/12/2025 - sem destaque no original.)

Assim, incide o óbice da Súmula 7/STJ, o que impede o conhecimento do recurso quanto ao ponto.

(**4**) Da não demonstração de dissídio jurisprudencial

Por fim, RPS e outras sustentaram a existência de dissídio jurisprudencial em relação a acórdão do TJMG, alegando que, para situação idêntica (apartamento decorado *versus* unidade entregue), o tribunal mineiro julgou improcedente o pedido de danos morais.

O recurso não merece ser conhecido sob este prisma.

A análise da petição revela que as recorrentes não realizaram o necessário cotejo analítico, limitando-se a transcrever ementas e trechos de julgados, sem demonstrar a similitude fática e a identidade de circunstâncias entre os casos confrontados, conforme exigido pelo art. 1.029, § 1º, do CPC e pelo art. 255, § 1º, do RISTJ.

Ademais, inexiste similitude fática entre o acórdão recorrido e o paradigma apontado. Enquanto o acórdão do TJSP fundamentou a condenação em danos morais na existência de graves vícios construtivos (infiltrações, fissuras, umidade e ferrugem) constatados por perícia técnica, o acórdão paradigma do TJMG tratou exclusivamente

Documento eletrônico VDA59376993 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 13:39:16
Código de Controle do Documento: ab9002e9-75f8-453e-be13-d1caf69cd1ec

de divergências estéticas entre o apartamento decorado e a unidade entregue, sem qualquer menção a defeitos estruturais ou patologias construtivas.

A ausência de identidade fática entre os julgados confrontados inviabiliza o conhecimento do recurso especial pela alínea “c” do permissivo constitucional.

Diante do exposto, **CONHEÇO** do agravo para **NÃO CONHECER** do recurso especial.

MAJORO em 5% o valor dos honorários advocatícios anteriormente fixados em favor de VANESSA, limitados a 20%, nos termos do art. 85, § 11, do CPC.

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

É o meu voto.

Documento eletrônico VDA59376993 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 13:39:16
Código de Controle do Documento: ab9002e9-75f8-453e-be13-d1caf69cd1ec

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AREsp 3.233.357 / SP

Número Registro: 2026/0147070-8 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10108552620238260451

Sessão Virtual de 25/08/2026 a 31/08/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. LINDÔRA MARIA ARAÚJO

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: RESIDENCIAL FLORENCE PARK SPE LTDA.
AGRAVANTE	: RPS ENGENHARIA LTDA
ADVOGADOS	: CLISSIA PENA ALVES DE CARVALHO - MG076703
	MARIA ODETTE GUERRA HENRIQUES LACERDA - MG075171
	CLISSIA PENA ALVES DE CARVALHO - SP463146
AGRAVADO	: VANESSA FELICIANO AMORIM
ADVOGADOS	: YARA REGINA ARAUJO RICHTER - SP372580
	GUILHERME HENRIQUE DOMINGUES - SP407582

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

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 25/08/2026 a 31/08/2026, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Documento eletrônico VDA59610952 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 01/09/2026 00:58:15
Código de Controle do Documento: 97913b62-d733-44b9-91ba-50f0903b23bf

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

Brasília, 31 de agosto de 2026

Documento eletrônico VDA59610952 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 01/09/2026 00:58:15
Código de Controle do Documento: 97913b62-d733-44b9-91ba-50f0903b23bf