



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Seção de Direito Privado
4ª Câmara de Direito Privado

Agravo de Instrumento 2025335-16.2025.8.26.0000

Registro: 2025.0000303471

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2025335-16.2025.8.26.0000, da Comarca de São Bernardo do Campo, em que é agravante FRATTA CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., é agravado RESIDENCIAL BELA VISTA SÃO BERNARDO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 4ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Negaram provimento ao recurso. V. U., de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CARLOS CASTILHO AGUIAR FRANÇA (Presidente) E MAURICIO VELHO.

São Paulo, 28 de março de 2025.

MARCIA DALLA DÉA BARONE
relator
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Seção de Direito Privado
4ª Câmara de Direito Privado

Agravado de Instrumento 2025335-16.2025.8.26.0000

VOTO Nº 37.739

Agravante: Fratta Construtora e Incorporadora Ltda.

Agravado: Residencial Bela Vista São Bernardo

Comarca: São Bernardo do Campo – 2ª Vara Cível

Juiz: Mauricio Tini Garcia

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. PLEITO INDENIZATÓRIO. PRESCRIÇÃO E DECADÊNCIA. RECURSO NÃO PROVIDO.

I. Caso em Exame

1. Recurso de agravo de instrumento interposto contra decisão que, em ação de obrigação de fazer cumulada com indenização por danos materiais e morais, aplicou o prazo prescricional decenal do art. 205 do CC/2002 para vícios construtivos, deixando de reconhecer a ocorrência da decadência e da prescrição do pedido do autor.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em determinar se o prazo aplicável para a pretensão indenizatória por vícios construtivos é o prescricional decenal do art. 205 do CC/2002, o prazo decadencial do art. 26 do CDC ou o prazo trienal do art. 206, § 3º, V, do CC/2002.

III. Razões de Decidir

3. A pretensão indenizatória por vícios construtivos é sujeita a prazo prescricional, não decadencial, aplicando-se o prazo decenal do art. 205 do CC/2002.

4. O prazo prescricional trienal do art. 206, § 3º, V, do CC/2002, é aplicável apenas em casos de responsabilidade civil extracontratual.

IV. Dispositivo e Tese

5. Recurso não provido.

Tese de julgamento: 1. A pretensão indenizatória por vícios construtivos em imóvel adquirido é sujeita ao prazo prescricional decenal do art. 205 do CC/2002. 2. O prazo decadencial do art. 26 do CDC não se aplica a pretensões indenizatórias por vícios construtivos.

Legislação Citada: CC/2002, art. 205, art. 206, § 3º, V; CDC, art. 26.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Seção de Direito Privado
4ª Câmara de Direito Privado

Agravado de Instrumento 2025335-16.2025.8.26.0000

Jurisprudência Citada: STJ, REsp 1534831-DF, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, Rel. Acd. Min. Nancy Andrighi, j. 20/02/2018. STJ, AgInt no REsp 1918636/DF, Rel. Min. Nancy Andrighi, 3.^a T., j. 20/09/2021, DJe 22/09/2021. TJSP, Agravado de Instrumento 2014173-24.2025.8.26.0000, Rel. Carlos Castilho Aguiar França, j. 27/01/2025. TJSP, Agravado de Instrumento 2257537-67.2022.8.26.0000, Rel. Alcides Leopoldo, j. 30/03/2023. TJSP, Agravado de Instrumento 2070631-61.2025.8.26.0000, Rel. João Batista Vilhena, j. 24/03/2025. TJSP, Agravado de Instrumento 2003987-73.2024.8.26.0000, Rel. Schmitt Corrêa, j. 10/03/2025. TJSP, Agravado de Instrumento 2024536-70.2025.8.26.0000, Rel. Benedito Antonio Okuno, j. 20/02/2025.

Vistos.

Cuida-se de recurso de agravo de instrumento interposto contra a decisão de fls. 1.202 dos autos principais, que, em sede de ação de obrigação de fazer, cumulada com indenização por danos materiais e morais, dentre outras deliberações, consignou que de acordo com o entendimento do STJ, *“a ação de indenização por danos materiais proposta por consumidor contra construtora em virtude de vícios de qualidade e de quantidade do imóvel adquirido tem prazo prescricional de 10 anos, com fundamento no art. 205 do CC/2002. Não se aplica o prazo decadencial do art. 26 do CDC. O art. 26 trata do prazo que o consumidor possui para exigir uma das alternativas previstas no art. 20 do CDC. Não se trata de prazo prescricional. Não se aplica o prazo do art. 27 do CDC porque este se refere apenas a fato do produto”*. STJ. 3ª Turma. REsp 1534831-DF, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, Rel. Acd. Min. Nancy Andrighi,



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Seção de Direito Privado
4ª Câmara de Direito Privado

Agravado de Instrumento 2025335-16.2025.8.26.0000

julgado em 20/02/2018. Asseverou também que deve ser considerada a data de conhecimento do vício, que no caso, não era aparente. Assim, registrou não haver que se falar em prescrição, decadência, tampouco óbice em razão do prazo de garantia.

Apresenta a agravante uma síntese do processado. Aduz que o MM. Juízo “a quo” ao proferir a decisão agravada partiu de premissa equivocada ao aplicar o prazo prescricional decenal do Art. 205, do Código Civil. Sustenta que deve ser aplicado o prazo decadencial de 90 (noventa) dias, nos termos do Art. 26, do Código de Defesa do Consumidor ou, ainda que inaplicável a legislação consumerista, afirma subsistir o prazo prescricional trienal previsto no Art. 206, § 3º, V, do Código Civil, para reparação civil. Esclarece que o “habite-se” foi expedido em 05/11/2019 sendo este o marco inicial da contagem do prazo prescricional. Conclui que o precedente que embasou a decisão agravada não se aplica ao caso porque trata de prazo prescricional decenal em casos de indenização decorrentes de vícios de qualidade e quantidade e no presente caso, os vícios são aparentes ou de fácil constatação sendo aplicável o Art. 205 do Código Civil apenas na inexistência de prazos específicos.

A decisão inicial determinou o processamento do recurso sem o efeito suspensivo (fls. 11/12).

Não foi apresentada contraminuta (fls. 14).

As partes não se opuseram ao julgamento virtual.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Seção de Direito Privado
4ª Câmara de Direito Privado

Agravado de Instrumento 2025335-16.2025.8.26.0000

É o relatório.

O recurso não comporta acolhida.

Cuida-se de ação de obrigação de fazer com pedido de indenização por danos materiais e morais movida por residencial (condomínio) em face da construtora responsável pela edificação do condomínio autor. Narra que *“Após a instalação do condomínio, com o passar dos meses, constatou-se vários pontos de infiltração na fachada, hall de acesso às unidades autônomas, pavimento térreo, subsolos, estacionamento etc., bem como, outros problemas construtivos relacionados às áreas comuns, haja vista que não fora aplicada a necessária técnica na construção e devido a utilização de material de baixa qualidade.”* e, tendo contatado a ré por diversas vezes para que fossem feitos os reparos, alguns foram realizados, mas novamente sem a aplicação da necessária técnica para solucionar os problemas construtivos que voltaram a aparecer, inclusive em razão de utilização de material de baixa qualidade.

Inicialmente, consigna-se que a ré, em sede de contestação (fls. 835/855 – dos autos principais), apontou a inaplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor e, agora com o presente recurso, de forma contraditória, pugna pela sua aplicação.

A presente demanda volta-se a buscar a indenização pelos danos oriundos de vícios construtivos verificados após a instalação do condomínio, o que se trata de demanda condenatória, sujeita a prazo prescricional e não decadencial.

Tratando-se de pretensão indenizatória,



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Seção de Direito Privado
4ª Câmara de Direito Privado

Agravado de Instrumento 2025335-16.2025.8.26.0000

aplica-se à hipótese o disposto no Art. 205 do Código Civil, isto é, o prazo decenal. Com efeito:

DIREITO PROCESSUAL CIVIL E DO CONSUMIDOR. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. PRAZO DECADENCIAL. INAPLICABILIDADE. PRETENSÃO INDENIZATÓRIA. INCIDÊNCIA DO PRAZO DE PRESCRIÇÃO GERAL DE 10 ANOS VIOLAÇÃO AO PRINCÍPIO DA NÃO-SURPRESA. INOCORRÊNCIA. APLICAÇÃO DO DIREITO À ESPÉCIE. LEGALIDADE. 1. Cuida-se, na origem, de ação de indenização por danos materiais, ajuizada em razão de vícios construtivos em edificação objeto de incorporação imobiliária. 2. É firme a jurisprudência do STJ no sentido de que não há ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC/15 quando o Tribunal de origem, aplicando o direito que entende cabível à hipótese, soluciona integralmente a controvérsia submetida à sua apreciação, ainda que de forma diversa daquela pretendida pela parte. Precedentes. 3. Consoante o entendimento firmado pela e. Terceira Turma, a pretensão do consumidor de ser indenizado pelo prejuízo decorrente da entrega de imóvel com vícios de construção não se sujeita a prazo decadencial, quer previsto no Código Civil, quer previsto no CDC. 4. A ação, tipicamente condenatória, sujeita-se a prazo prescricional e, à falta de prazo específico no CDC que regule a pretensão por inadimplemento contratual, deve incidir o prazo geral decenal previsto no art. 205 do CC/02, o qual corresponde ao prazo vintenário de que trata a Súmula 194/STJ, aprovada ainda na vigência do Código Civil de 1916 ("Prescreve em vinte anos a ação para obter, do construtor, indenização por defeitos na obra"). Precedentes. 5. "O 'fundamento' ao qual se refere o art. 10 do CPC/2015 é o fundamento jurídico - circunstância de fato qualificada pelo direito, em que se baseia a pretensão ou a defesa, ou que possa ter influência no julgamento, mesmo que superveniente ao ajuizamento da ação -, não se confundindo com o fundamento legal (dispositivo de lei regente da matéria)" (EDcl no REsp 1.280.825/RJ, 4ª Turma, DJe de 1/08/2017). 6. À luz do disposto no art. 1.034 do CPC/15, uma vez ultrapassada a barreira da admissibilidade, é lícito a este Superior Tribunal de Justiça aplicar o direito à espécie, atribuindo ao quadro fático delineado no acórdão recorrido consequências jurídicas diversas daquelas apontadas pelo Tribunal de origem ou mesmo pelas partes. Precedentes. 7. Agravo interno não provido. **(AgInt no REsp 1918636/DF, Rel. Min. NANCY ANDRIGHI, 3.ª T., j. em 20/09/2021, DJe 22/09/2021).**

Quanto ao apontado prazo prescricional trienal, previsto no Art. 206, §3º, V, do Código Civil, incide apenas nos



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Seção de Direito Privado
4ª Câmara de Direito Privado

Agravo de Instrumento 2025335-16.2025.8.26.0000

casos de responsabilidade civil extracontratual.

Com efeito:

EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA EM RECURSO ESPECIAL. RESPONSABILIDADE CIVIL. PRESCRIÇÃO DA PRETENSÃO. INADIMPLENTO CONTRATUAL. PRAZO DECENAL. INTERPRETAÇÃO SISTEMÁTICA. REGIMES JURÍDICOS DISTINTOS. UNIFICAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. ISONOMIA. OFENSA. AUSÊNCIA.

1. Ação ajuizada em 14/08/2007. Embargos de divergência em recurso especial opostos em 24/08/2017 e atribuído a este gabinete em 13/10/2017.

2. O propósito recursal consiste em determinar qual o prazo de prescrição aplicável às hipóteses de pretensão fundamentadas em inadimplemento contratual, especificamente, se nessas hipóteses o período é trienal (art. 206, §3, V, do CC/2002) ou decenal (art. 205 do CC/2002).

3. Quanto à alegada divergência sobre o art. 200 do CC/2002, aplica-se a Súmula 168/STJ ("Não cabem embargos de divergência quando a jurisprudência do Tribunal se firmou no mesmo sentido do acórdão embargado").

4. O instituto da prescrição tem por finalidade conferir certeza às relações jurídicas, na busca de estabilidade, porquanto não seria possível suportar uma perpétua situação de insegurança.

5. Nas controvérsias relacionadas à responsabilidade contratual, aplica-se a regra geral (art. 205 CC/02) que prevê dez anos de prazo prescricional e, quando se tratar de responsabilidade extracontratual, aplica-se o disposto no art. 206, § 3º, V, do CC/02, com prazo de três anos.

6. Para o efeito da incidência do prazo prescricional, o termo "reparação civil" não abrange a composição da toda e qualquer consequência negativa, patrimonial ou extrapatrimonial, do descumprimento de um dever jurídico, mas, de modo geral, designa indenização por perdas e danos, estando associada às hipóteses de responsabilidade civil, ou seja, tem por antecedente o ato ilícito.

7. Por observância à lógica e à coerência, o mesmo prazo prescricional de dez anos deve ser aplicado a todas as pretensões do credor nas hipóteses de inadimplemento contratual, incluindo o da reparação de perdas e danos por ele causados.

8. Há muitas diferenças de ordem fática, de bens jurídicos protegidos e regimes jurídicos aplicáveis entre responsabilidade contratual e extracontratual que largamente justificam o tratamento distinto atribuído pelo legislador pátrio, sem qualquer ofensa ao princípio da isonomia.

9. Embargos de divergência parcialmente conhecidos e, nessa parte, não providos.

(EREsp n. 1.280.825/RJ, relatora Ministra Nancy Andrichi, Segunda Seção, julgado em 27/6/2018, DJe de 2/8/2018.)



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Seção de Direito Privado
4ª Câmara de Direito Privado

Agravado de Instrumento 2025335-16.2025.8.26.0000

Nesse sentido, também, os precedentes
deste E. Tribunal de Justiça, inclusive desta C. Câmara:

Agravado de Instrumento – Vícios construtivos – Pretendido o reconhecimento de decadência e de prescrição da pretensão de reparação dos danos no imóvel – Descabimento – Aplicação do prazo decenal previsto no art. 205 do Código Civil – Orientação da jurisprudência do C. STJ – Típica hipótese, ademais, de responsabilidade contratual – Decisão mantida – Agravado desprovido.

(TJSP; Agravo de Instrumento 2014173-24.2025.8.26.0000; Relator (a): Carlos Castilho Aguiar França; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Foro de Itu - 2ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 27/01/2025; Data de Registro: 27/01/2025);

AGRAVO DE INSTRUMENTO – A decisão que rejeita as preliminares de inépcia da petição inicial, falta de interesse de agir e de ilegitimidade passiva não se insere nas hipóteses do art. 1.015 do CPC/2015, não comportando a mitigação da taxatividade do rol - Vícios construtivos - Decadência – Inaplicabilidade do art. 26 do CDC ou do parágrafo único do art. 618 do Código Civil – Responsabilidade contratual - Prazo prescricional decenal - Recurso desprovido na parte conhecida.

(TJSP; Agravo de Instrumento 2257537-67.2022.8.26.0000; Relator (a): Alcides Leopoldo; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional II - Santo Amaro - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 30/03/2023; Data de Registro: 31/03/2023);

AGRAVO DE INSTRUMENTO - VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO – INDENIZAÇÃO – DECADÊNCIA - Inocorrência - Inteligência do art. 205, do CC - Entendimento jurisprudencial do STJ. Agravado desprovido.

(TJSP; Agravo de Instrumento 2070631-61.2025.8.26.0000; Relator (a): João Batista Vilhena; Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; Foro de São José do Rio Preto - 6ª Vara Cível; Data do Julgamento: 24/03/2025; Data de Registro: 24/03/2025);

AGRAVO DE INSTRUMENTO. EDIFICAÇÃO. CONSTRUÇÃO DE UM PÓRTICO. Inconformismo contra decisão proferida pelo juízo a quo que afastou a prejudicial de mérito da decadência. Pleito de reforma. Não cabimento. Pretensão de condenação da construtora a indenização por danos morais e perdas e danos que não se submete aos prazos decadenciais. Aplicação do prazo decenal previsto no art. 205 do CC. Precedente do C. STJ. Decisão mantida. Recurso não provido.

(TJSP; Agravo de Instrumento 2003987-73.2024.8.26.0000; Relator (a): Schmitt



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Seção de Direito Privado
4ª Câmara de Direito Privado

Agravado de Instrumento 2025335-16.2025.8.26.0000

Corrêa; Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Foro de Jundiaí - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 10/03/2025; Data de Registro: 10/03/2025);

AGRAVO DE INSTRUMENTO – AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C.C. INDENIZAÇÃO – VÍCIOS CONSTRUTIVOS – Decisão interlocutória que afastou alegação de prescrição e decadência, distribuiu os ônus da sucumbência e determinou as requeridas o recolhimento dos honorários periciais – Pedido de reparação de danos decorrentes de vício construtivo, cuja prescrição é decenal – art. 205, CC – Prova pericial determinada de ofício – art 95, CPC – Honorários periciais que devem ser rateados entre as partes – decisão mantida – RECURSO NÃO PROVIDO.

(TJSP; Agravo de Instrumento 2024536-70.2025.8.26.0000; Relator (a): Benedito Antonio Okuno; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional VII - Itaquera - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 20/02/2025; Data de Registro: 20/02/2025).

Colocado isso, verifica-se que o prazo decenal para o ajuizamento da presente demanda foi devidamente observado, tendo em vista que a percepção do vício se deu logo após a instalação do condomínio autor em 06/12/2019 e a ação proposta na data de 21/08/2024.

Em face do exposto, pelo voto, Nega-se provimento ao recurso.

MARCIA DALLA DÉA BARONE
Relatora