



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1617354 - SP (2019/0336809-9)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE : M A DA R
ADVOGADO : SOLANGE CANTINHO DE OLIVEIRA - SP264051
AGRAVADO : L C M
AGRAVADO : O F M - MICROEMPRESA
AGRAVADO : O F M
ADVOGADO : FÁBIO AUGUSTO MUNIZ CIRNE - SP160481

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA. IMÓVEL COM DEFEITO. AÇÃO INDENIZATÓRIA. PRESCRIÇÃO. REEXAME. SÚMULA Nº 7/STJ.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).
2. A orientação do Superior Tribunal de Justiça é firme no sentido de se aplicar o prazo prescricional disposto no art. 205 do Código Civil à pretensão indenizatória decorrente do vício construtivo.
3. Na hipótese, não há como o Superior Tribunal de Justiça rever o entendimento exarado na origem quanto à contagem do prazo prescricional em virtude do óbice da Súmula nº 7/STJ.
4. Agravo interno não provido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Paulo de Tarso Sanseverino, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Brasília, 31 de agosto de 2020.

RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1617354 - SP (2019/0336809-9)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE : M A DA R
ADVOGADO : SOLANGE CANTINHO DE OLIVEIRA - SP264051
AGRAVADO : L C M
AGRAVADO : O F M - MICROEMPRESA
AGRAVADO : O F M
ADVOGADO : FÁBIO AUGUSTO MUNIZ CIRNE - SP160481

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA. IMÓVEL COM DEFEITO. AÇÃO INDENIZATÓRIA. PRESCRIÇÃO. REEXAME. SÚMULA Nº 7/STJ.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).
2. A orientação do Superior Tribunal de Justiça é firme no sentido de se aplicar o prazo prescricional disposto no art. 205 do Código Civil à pretensão indenizatória decorrente do vício construtivo.
3. Na hipótese, não há como o Superior Tribunal de Justiça rever o entendimento exarado na origem quanto à contagem do prazo prescricional em virtude do óbice da Súmula nº 7/STJ.
4. Agravo interno não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por M. A. da R. contra a decisão que conheceu do agravo para negar provimento ao recurso especial em virtude da incidência da Súmula nº 7/STJ e da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça acerca do tema da prescrição para obtenção de indenização por defeito de obra (fls. 882-884, e-STJ).

Nas presentes razões (fls. 886-894, e-STJ), a agravante sustenta que a referida súmula não incide no caso em apreço.

Afirma ter comprado imóvel com vícios redibitórios e que o art. 445, § 1º, do Código Civil foi afrontado, pois houve o decurso do prazo decadencial.

Sem impugnação (fl. 898, e-STJ).

Ê o relatório.

VOTO

O acórdão impugnado pelo recurso especial foi publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

A irresignação não merece prosperar.

A despeito do alegado pela agravante, o tribunal local, ao analisar o conjunto fático dos autos, concluiu que

*"(...) a reconvenção da ré compradora não se funda em disposições de contrato de empreitada, mas sim em **compromisso de compra e venda celebrado entre particulares em março de 2013** (fls. 13/16). **Objeto do negócio foi a aquisição de casa construída e acabada** e, não, a construção de edifício.*

Não se circunscrevendo apenas à garantia legal de solidez e segurança da obra, a discussão da pretensão indenizatória de danos decorrentes de defeitos construtivos baseia-se na responsabilidade civil geral prevista no artigo 927 do CC.

Em tais circunstâncias, não se aplica a esses casos o prazo decadencial previsto nos artigos 618 ou 445 do Código Civil, mas sim o prescricional de 3 (três) anos, do art. 206, §3º, inciso V, do mesmo diploma legal, contado da data do ato ou fato que autorizar a reparação.

(...)

Assim, verificados os defeitos pela parte reconvinte dentro de um ano após o contrato de aquisição, celebrado em março de 2013, não se reconhece a alegada decadência do direito ao ressarcimento, tampouco prescrição da pretensão reconvenicional" (fls. 798-799, e-STJ - grifou-se).

Nesse contexto, não é possível a este Tribunal Superior apreciar o entendimento exarado na origem, porquanto teria que, necessariamente, rever o contexto probatório dos autos, procedimento inviável nesta via extraordinária, consoante disposto na Súmula nº 7/STJ.

A propósito:

"DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. AUSÊNCIA. ACÓRDÃO RECORRIDO. FUNDAMENTAÇÃO ADEQUADA. DEFEITOS APARENTES DA OBRA. METRAGEM A MENOR. PRAZO DECADENCIAL. INAPLICABILIDADE. PRETENSÃO INDENIZATÓRIA. SUJEIÇÃO À PRESCRIÇÃO. PRAZO DECENAL. ART. 205 DO CÓDIGO CIVIL.

1. O propósito recursal, para além da negativa de prestação jurisdicional, é o afastamento da prejudicial de decadência em relação à pretensão de indenização por vícios de qualidade e quantidade no imóvel adquirido pela consumidora.

2. Ausentes os vícios de omissão, contradição ou obscuridade, é de rigor a rejeição dos embargos de declaração.

3. Devidamente analisadas e discutidas as questões de mérito, e fundamentado corretamente o acórdão recorrido, de modo a esgotar a prestação jurisdicional, não há que se falar em violação do art. 458 do CPC/73.

4. É de 90 (noventa) dias o prazo para o consumidor reclamar por vícios aparentes ou de fácil constatação no imóvel por si adquirido, contado a partir da efetiva entrega do bem (art. 26, II e § 1º, do CDC).

5. No referido prazo decadencial, pode o consumidor exigir qualquer das

alternativas previstas no art. 20 do CDC, a saber: a reexecução dos serviços, a restituição imediata da quantia paga ou o abatimento proporcional do preço. Cuida-se de verdadeiro direito potestativo do consumidor, cuja tutela se dá mediante as denominadas ações constitutivas, positivas ou negativas.

6. Quando, porém, a pretensão do consumidor é de natureza indenizatória (isto é, de ser ressarcido pelo prejuízo decorrente dos vícios do imóvel) não há incidência de prazo decadencial. A ação, tipicamente condenatória, sujeita-se a prazo de prescrição.

7. À falta de prazo específico no CDC que regule a pretensão de indenização 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').

8. Recurso especial conhecido e parcialmente provido" (REsp 1.534.831/DF, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Rel. p/ Acórdão Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 20/02/2018, DJe 02/03/2018 - grifou-se).

"DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE REPARAÇÃO DE DANOS MORAIS E COMPENSAÇÃO DE DANOS MORAIS. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. AUSÊNCIA. ACÓRDÃO RECORRIDO. FUNDAMENTAÇÃO ADEQUADA. DEFEITOS APARENTES DA OBRA. METRAGEM A MENOR. PRAZO DECADENCIAL. INAPLICABILIDADE. **PRETENSÃO INDENIZATÓRIA. SUJEIÇÃO À PRESCRIÇÃO. PRAZO DECENAL. ART. 205 DO CÓDIGO CIVIL.**

1. O propósito recursal é o afastamento da prejudicial de decadência em relação à pretensão de indenização por vícios de qualidade e quantidade no imóvel adquirido pelos consumidores.

2. É de 90 (noventa) dias o prazo para o consumidor reclamar por vícios aparentes ou de fácil constatação no imóvel por si adquirido, contado a partir da efetiva entrega do bem (art. 26, II e § 1º, do CDC).

3. No referido prazo decadencial, pode o consumidor exigir qualquer das alternativas previstas no art. 20 do CDC, a saber: a reexecução dos serviços, a restituição imediata da quantia paga ou o abatimento proporcional do preço. Cuida-se de verdadeiro direito potestativo do consumidor, cuja tutela se dá mediante as denominadas ações constitutivas, positivas ou negativas.

4. Quando, porém, a pretensão do consumidor é de natureza indenizatória (isto é, de ser ressarcido pelo prejuízo decorrente dos vícios do imóvel) não há incidência de prazo decadencial. A ação, tipicamente condenatória, sujeita-se a prazo de prescrição.

5. À falta de prazo específico no CDC que regule a pretensão de indenização 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').

6. Recurso especial conhecido e provido" (REsp 1.717.160/DF, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 22/03/2018, DJe 26/03/2018 - grifou-se).

Assim, não prosperam as alegações postas no presente recurso, incapazes de alterar os fundamentos da decisão impugnada.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AgInt no AREsp 1.617.354 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2019/0336809-9

Número de Origem:

10048687320148260079 1004868-73.2014.8.26.0079

Sessão Virtual de 25/08/2020 a 31/08/2020

SEGREDO DE JUSTIÇA

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : M A DA R

ADVOGADO : SOLANGE CANTINHO DE OLIVEIRA - SP264051

AGRAVADO : L C M

AGRAVADO : O F M - MICROEMPRESA

AGRAVADO : O F M

ADVOGADO : FÁBIO AUGUSTO MUNIZ CIRNE - SP160481

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROMESSA DE COMPRA E VENDA

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : M A DA R

ADVOGADO : SOLANGE CANTINHO DE OLIVEIRA - SP264051

AGRAVADO : L C M

AGRAVADO : O F M - MICROEMPRESA

AGRAVADO : O F M

ADVOGADO : FÁBIO AUGUSTO MUNIZ CIRNE - SP160481

TERMO

A Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Paulo de Tarso Sanseverino, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Brasília, 31 de agosto de 2020