



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.625.984 - MG (2011/0235684-9)

RELATOR : **MINISTRO MARCO BUZZI**
RECORRENTE : CANOPUS EMPREENDIMENTOS E INCORPORAÇÕES LTDA
ADVOGADOS : MARCOS MELLO FERREIRA PINTO E OUTRO(S) - MG080828
EDUARDO COLUCCINI CORDEIRO E OUTRO(S) - MG076700
RECORRIDO : CONDOMÍNIO BOSQUE DO MOSTEIRO
ADVOGADOS : FABRÍCIO DE ALENCASTRO GAERTNER E OUTRO(S) -
DF025322
MÁRCIO GABRIEL DINIZ E OUTRO(S) - MG181989

EMENTA

RECURSO ESPECIAL (art. 105, inc. III, "a", CF/88) - AÇÃO COMINATÓRIA - RESPONSABILIDADE CIVIL DE INCORPORADORA - VÍCIOS E DEFEITOS DE CONSTRUÇÃO - TRIBUNAL DE ORIGEM QUE JULGOU PARCIALMENTE PROCEDENTES OS PEDIDOS DEDUZIDOS NA INICIAL, CONDENANDO AS RÉS À REPARAÇÃO, CONFORME O CONTEÚDO DO LAUDO PERICIAL, BEM COMO DOS DANOS QUE VIEREM A SER CONSTATADOS NAS EDIFICAÇÕES ATÉ O TRÂNSITO EM JULGADO DA SENTENÇA.

INSURGÊNCIA DA RÉ INCORPORADORA.

RESPONSABILIDADE OBJETIVA - INTELIGÊNCIA DO ART. 12 DO CDC - SENTENÇA CONDICIONAL - INEXISTÊNCIA - RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

Pretensão cominatória deduzida por condomínio em face de incorporadora, ante a existência de vícios e defeitos de construção em seus edifícios. Juízo singular que julgou procedentes os pedidos. Corte *a quo* que manteve a sentença, apenas excluindo da condenação parte dos vícios e defeitos apontados, reputando-se não demonstrada a culpa exclusiva dos condôminos, entendendo pela inexistência de sentença condicional.

1. Nos termos do art. 12 do CDC, a responsabilidade da incorporadora, promotora e realizadora da construção dos edifícios do condomínio, é objetiva, dispensando a comprovação de culpa. Precedentes.

2. Demonstrado o fato constitutivo do direito do recorrido (art. 333, inciso I, do CPC/73), esgota-se o seu ônus probatório, cabendo à recorrente, para afastar sua responsabilidade objetiva, demonstrar uma das causas excludentes do nexo causal ou a existência de fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito do autor (art. 12, § 3º, do CDC, c/c 333, inciso II, do CPC/73), o que não ocorreu na espécie, não havendo que se falar em distribuição equivocada dos ônus probatórios.

3. Entregue a obra, a determinação pelas instâncias ordinárias de reparação de vícios ou defeitos, presentes naquela ocasião, mas posteriormente constatados, até o trânsito em julgado da sentença, refere-se à obrigação atual e certa, não se



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

consubstanciando em provimento jurisdicional condicional. Precedentes.

4. Recurso especial DESPROVIDO, mantendo-se na íntegra o acórdão recorrido.

ACÓRDÃO

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

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti (Presidente) e Antonio Carlos Ferreira votaram com o Sr. Ministro Relator.

Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Luis Felipe Salomão.

Brasília (DF), 25 de outubro de 2016 (Data do Julgamento)

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI

Presidente

MINISTRO MARCO BUZZI

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.625.984 - MG (2011/0235684-9)

RECORRENTE : CANOPUS EMPREENDIMENTOS E INCORPORAÇÕES LTDA
ADVOGADOS : MARCOS MELLO FERREIRA PINTO E OUTRO(S) - MG080828
EDUARDO COLUCCINI CORDEIRO E OUTRO(S) - MG076700
RECORRIDO : CONDOMÍNIO BOSQUE DO MOSTEIRO
ADVOGADOS : FABRÍCIO DE ALENCASTRO GAERTNER E OUTRO(S) -
DF025322
MÁRCIO GABRIEL DINIZ E OUTRO(S) - MG181989

RELATÓRIO

EXMO. SR. MINISTRO MARCO BUZZI (Relator): Cuida-se de recurso especial interposto por CANOPUS EMPREENDIMENTOS E INCORPORAÇÕES LTDA, com fulcro na alínea "a" do permissivo constitucional, no intuito de reformar acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais.

Na origem, o ora recorrido CONDOMÍNIO BOSQUE DO MOSTEIRO ajuizou ação cominatória em face da recorrente e outros, em virtude do surgimento de defeitos e vícios de construção em áreas de uso comum das suas instalações, edificadas pelas empresas rés sob o regime de incorporação imobiliária, requerendo sua condenação para "promoverem, às suas expensas, a reparação de todos os vícios e defeitos de construção já existentes e que vierem a ser constatados nas edificações do condomínio" (fls. 5/8, e-STJ).

Informaram, ainda, os autores que, a despeito de as empresas requeridas terem sido notificadas dos defeitos e vícios da construção, inclusive para apresentação de "plano de recuperação/solução dos problemas existentes", nenhuma providência foi tomada, não tendo havido sequer resposta para a notificação enviada.

Devidamente citadas, as rés apresentaram defesa em forma de contestação.

O magistrado singular julgou procedente o pedido deduzido na inicial, "condenando as empresas rés, solidariamente, a promoverem, às suas expensas, a reparação de todos os vícios e defeitos de construção, constatados no laudo pericial, conforme já explicitado, bem assim os danos que vierem a ser constatados nas edificações do autor, até o trânsito em julgado da sentença" (fls. 633/642 e 662/663, e-STJ).

Inconformada, apenas a ré CANOPUS EMPREENDIMENTOS E INCORPORAÇÕES LTDA interpôs apelação cível, à qual o Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais deu parcial provimento, apenas para excluir da condenação a



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

reparação dos defeitos, dentre aqueles apontados no laudo pericial, que decorram da substituição dos equipamentos originais pelos adquirentes das unidades construídas e dos que não foram efetivamente demonstrados, encontrando-se o respectivo acórdão assim ementado (fl. 731, e-STJ):

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL - AÇÃO COMINATÓRIA - OBRIGAÇÃO DE FAZER. CONDOMÍNIO - VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO RECLAMADOS JUNTO À CONSTRUTORA - DEVER DE REPARAÇÃO. PEÇA INICIAL - DECLINAÇÃO DOS PEDIDOS - APTIDÃO. PERÍCIA - RESPOSTA AOS QUESITOS - SUFICIÊNCIA - NULIDADE DA PROVA E CERCEAMENTO DE DEFESA INOCORRENTES. SENTENÇA - DELIMITAÇÃO DO ÂMBITO DO PROVIMENTO CONCEDIDO - ACERTAMENTO DE DIREITO QUE DEPENDE DE FATO NOVO, OCORRIDO NO CURSO DA LIDE - VIOLAÇÃO AO ARTIGO 460, § ÚNICO, CPC - NULIDADE - INOCORRÊNCIA. CONSTRUTOR - RESPONSABILIDADE PELOS EVIDENTES DEFEITOS DA OBRA. DECADÊNCIA DO ARTIGO 26, II, CDC - INAPLICABILIDADE - AÇÃO FUNDADA NO ARTIGO 1.245 DO CÓDIGO CIVIL REVOGADO (ARTIGO 618 DO CÓDIGO ATUAL). Não há que se falar na imprestabilidade da peça inicial se esta declina quais os vícios que se pretende reparar com a ação, através de remissão ao laudo técnico a ela integrado, destacando os defeitos nas áreas comuns da edificação. NEGO PROVIMENTO AO AGRAVO RETIDO. O fato de ter o perito respondido alguns quesitos de forma diversa da que pretendia o interessado não culmina na nulidade da prova produzida. Cabia-lhe requerer, se fosse o caso, esclarecimentos ou nova prova, nos termos do artigo 437, CPC, o que não se verificou na hipótese. REJEITO A PRELIMINAR DE CERCEAMENTO DE DEFESA.

Não é condicional a sentença que bem delimita o âmbito de incidência do provimento concedido, inclusive fixando termo temporal para a obrigação de reparação dos danos (até o trânsito em julgado). não subordinando a procedência ou improcedência do pedido a evento futuro e incerto. REJEITO A PRELIMINAR DE NULIDADE DA SENTENÇA. A primeira responsabilidade do construtor é pela entrega da obra perfeita, sólida e acabada, daqui decorrendo o direito do empreitador de enjeitá-la, ou exigir abatimento no preço, caso não observadas as premissas acima transcritas. Dentro desta modalidade está a garantia contra os vícios ou defeitos da obra, que podem ser de plano, de solo ou de construção. Não se aplica à pretensão fundada no artigo 1.245 do Código Civil de 1916 (artigo 618, do atual), o prazo decadencial previsto pelo artigo 26, inciso II, do Código de Defesa do Consumidor. Vale ressaltar que, conforme entendimento assente da doutrina e da jurisprudência, o prazo quinquenal previsto por tal artigo (do Código Civil) é garantia, e não de prescrição ou decadência, de sorte que o construtor pode em qualquer caso ser acionado no período de dez anos (artigo 205 do Código atual) ou vinte anos, à luz do artigo 177 do Código revogado. Precedentes. REJEITO A PRELIMINAR DE DECADÊNCIA. Se pela conclusão alcançada uma prova pericial produzida nos autos, verifica-se a ocorrência de diversos defeitos intrínsecos das edificações, estando devidamente evidenciados problemas de instalações elétricas, infiltrações, fachadas,



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

drenagem de águas pluviais, reservatório de água e acabamentos dos edifícios erguidos pela construtora, impõe-se a procedência do pedido inicial. Devem, no entanto, ser glosados da condenação à reparação imposta ao construtor dos defeitos que decorram da substituição dos equipamentos originais pelos adquirentes das unidades construídas, além daqueles cujo defeito não fora efetivamente demonstrado.

Opostos embargos de declaração, esses foram rejeitados (fls. 764/769, e-STJ).

Nas razões do recurso especial (fls. 772/778, e-STJ), a recorrente aponta violação do disposto nos artigos 460, parágrafo único, e 333, inciso I, do Código de Processo Civil de 1973.

Sustenta, em síntese, que a sentença, mantida pelo acórdão recorrido, é condicional, pois determinou a reparação dos "danos que vierem a ser constatados nas edificações do autor, até o trânsito em julgado da sentença", além dos já constantes em laudo pericial.

Alega, ademais, ter havido a equivocada distribuição dos ônus probatórios, tendo em vista incumbir ao condomínio-autor (e não à ré CANOPUS EMPREENDIMENTOS E INCORPORAÇÕES LTDA) infirmar o argumento de defesa suscitado pela recorrente de que os defeitos apontados na inicial estariam relacionados, na verdade, com a conduta dos próprios condôminos. Assim, "ao afirmar que a Canopus não fez prova destes fatos, o Tribunal Mineiro inverteu, sem perceber, as regras constantes do artigo 333, inciso I, do CPC, segundo o qual *"o ônus da prova incumbe ao autor, quanto ao fato constitutivo do seu direito"*".

Requer, por fim, a reforma do acórdão recorrido a fim de afastar a condenação imposta pelo Tribunal de origem.

Em juízo prévio de admissibilidade, negou-se o processamento ao apelo extremo, sob o fundamento de incidência da Súmula 7 do STJ (fl. 798, e-STJ).

Diante dessa decisão, foi interposto agravo (art. 544 do CPC/73), no qual a insurgente refutou o retrocitado óbice, pugnando pelo conhecimento e provimento do recurso especial (fls. 801/809, e-STJ)

Contraminuta apresentada às fls. 814/819, e-STJ.

Em decisão monocrática, este relator deu provimento ao agravo para melhor exame da controvérsia, determinando sua autuação como recurso especial (fls. 836/837, e-STJ).

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.625.984 - MG (2011/0235684-9)

EMENTA

RECURSO ESPECIAL (art. 105, inc. III, "a", CF/88) - AÇÃO COMINATÓRIA - RESPONSABILIDADE CIVIL DE INCORPORADORA - VÍCIOS E DEFEITOS DE CONSTRUÇÃO - TRIBUNAL DE ORIGEM QUE JULGOU PARCIALMENTE PROCEDENTES OS PEDIDOS DEDUZIDOS NA INICIAL, CONDENANDO AS RÉS À REPARAÇÃO, CONFORME O CONTEÚDO DO LAUDO PERICIAL, BEM COMO DOS DANOS QUE VIEREM A SER CONSTATADOS NAS EDIFICAÇÕES ATÉ O TRÂNSITO EM JULGADO DA SENTENÇA.

INSURGÊNCIA DA RÉ INCORPORADORA.

RESPONSABILIDADE OBJETIVA - INTELIGÊNCIA DO ART. 12 DO CDC - SENTENÇA CONDICIONAL - INEXISTÊNCIA - RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

Pretensão cominatória deduzida por condomínio em face de incorporadora, ante a existência de vícios e defeitos de construção em seus edifícios. Juízo singular que julgou procedentes os pedidos. Corte *a quo* que manteve a sentença, apenas excluindo da condenação parte dos vícios e defeitos apontados, reputando-se não demonstrada a culpa exclusiva dos condôminos, entendendo pela inexistência de sentença condicional.

1. Nos termos do art. 12 do CDC, a responsabilidade da incorporadora, promovente e realizadora da construção dos edifícios do condomínio, é objetiva, dispensando a comprovação de culpa. Precedentes.

2. Demonstrado o fato constitutivo do direito do recorrido (art. 333, inciso I, do CPC/73), esgota-se o seu ônus probatório, cabendo à recorrente, para afastar sua responsabilidade objetiva, demonstrar uma das causas excludentes do nexo causal ou a existência de fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito do autor (art. 12, § 3º, do CDC, c/c 333, inciso II, do CPC/73), o que não ocorreu na espécie, não havendo que se falar em distribuição equivocada dos ônus probatórios.

3. Entregue a obra, a determinação pelas instâncias ordinárias de reparação de vícios ou defeitos, presentes naquela ocasião, mas posteriormente constatados, até o trânsito em julgado da sentença, refere-se à obrigação atual e certa, não se consubstanciando em provimento jurisdicional condicional. Precedentes.

4. Recurso especial DESPROVIDO, mantendo-se na íntegra o acórdão recorrido.

VOTO



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

EXMO. SR. MINISTRO MARCO BUZZI (Relator): O presente recurso não merece prosperar, mantendo-se na íntegra o acórdão recorrido, como exposto a seguir.

1. Inicialmente, observa-se que a matéria federal ventilada foi devidamente prequestionada, revelando-se cognoscível o recurso especial.

Neste particular, a controvérsia cinge-se à possibilidade de deliberação determinando a reparação dos "danos que vierem a ser constatados nas edificações do autor, até o trânsito em julgado da sentença", além dos já constantes em laudo pericial, bem como acerca da distribuição dos ônus probatórios, tratando-se, assim, de matéria de cunho eminentemente jurídico, não incidindo o óbice da Súmula nº 7 deste Tribunal, por não haver necessidade de reexame de prova para julgamento do apelo nobre, estando o contexto fático da demanda devidamente delimitado pela sentença e acórdão recorridos.

1.1. Quanto à alegação de equivocada distribuição dos ônus probatórios e consequente ofensa ao art. 333, inciso I, do CPC/73, observa-se que a relação jurídica estabelecida entre as partes é de natureza consumerista, ponto incontroverso nos autos, aplicando-se, por ser a recorrente incorporadora, responsável por promover e realizar a construção dos edifícios do condomínio recorrido (art. 28, parágrafo único, da Lei nº 4.591/64), a responsabilidade objetiva do construtor, à luz da legislação de regência e da jurisprudência desta Corte.

Nesse sentido:

AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. RECURSO INCAPAZ DE ALTERAR O JULGADO. DIREITO DO CONSUMIDOR. CONTRATOS DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. RESPONSABILIDADE PELO VÍCIO DO SERVIÇO. SOLIDARIEDADE. CADEIA DE FORNECEDORES. [...] JULGADO DE ACORDO COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE.

[...]

2. Em que pese o contrato de incorporação ser regido pela Lei nº 4.591/64, admite-se a incidência do Código de Defesa do Consumidor, devendo ser observados os princípios gerais do direito que buscam a justiça contratual, a equivalência das prestações e a boa-fé objetiva, vedando-se o locupletamento ilícito.

3. O incorporador, como impulsionador do empreendimento imobiliário em condomínio, atrai para si a responsabilidade pelos danos que possam resultar da inexecução ou da má execução do contrato de incorporação, incluindo-se aí os danos advindos de construção defeituosa.

4. Para prevalecer a pretensão em sentido contrário à conclusão do tribunal de origem, que entendeu configurada a responsabilidade da



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

imobiliária pelos prejuízos causados aos condôminos em virtude da inexecução das obras do edifício decorrente da alienação dos lotes em disputa, mister se faz a revisão do conjunto fático-probatório dos autos, o que, como já decidido, é inviabilizado, nesta instância superior, por Súmula nº 7/STJ.

5. Estando o acórdão recorrido em consonância com a jurisprudência pacífica desta Corte, tem incidência a Súmula nº 83/STJ, aplicável por ambas as alíneas autorizadoras.

6. Agravo regimental não provido.

(AgRg no REsp 1006765/ES, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 18/03/2014, DJe 12/05/2014)

Também nessa linha, o doutrinador Sergio Cavalieri Filho afirma que "pelo fato do produto o art. 12 do Código de Defesa do Consumidor responsabiliza o *fabricante, o produtor, o construtor e o incorporador*" (Cavalieri Filho, Sergio. Programa de Responsabilidade Civil - 9. ed. - São Paulo: Atlas, 2010. Pág. 184. Grifou-se).

O artigo 12, *caput*, do CDC, expressamente consigna que o construtor responde, **independentemente da existência de culpa**, pelos danos causados aos consumidores por defeitos decorrentes da construção. Já no § 3º do mesmo dispositivo legal, o CDC estabelece - de forma objetiva e independentemente da manifestação do magistrado - a distribuição da carga probatória em desfavor do construtor, que só não será responsabilizado quando provar não ter colocado o produto no mercado; a inexistência do defeito; ou a culpa exclusiva do consumidor ou de terceiro.

Confira-se:

Art. 12. O fabricante, o produtor, o construtor, nacional ou estrangeiro, e o importador respondem, independentemente da existência de culpa, pela reparação dos danos causados aos consumidores por defeitos decorrentes de projeto, fabricação, construção, montagem, fórmulas, manipulação, apresentação ou acondicionamento de seus produtos, bem como por informações insuficientes ou inadequadas sobre sua utilização e riscos.

§ 1º O produto é defeituoso quando não oferece a segurança que dele legitimamente se espera, levando-se em consideração as circunstâncias relevantes, entre as quais:

I - sua apresentação;

II - o uso e os riscos que razoavelmente dele se esperam;

III - a época em que foi colocado em circulação.

§ 2º O produto não é considerado defeituoso pelo fato de outro de melhor qualidade ter sido colocado no mercado.

§ 3º O fabricante, o construtor, o produtor ou importador só não será responsabilizado quando provar:

I - que não colocou o produto no mercado;

II - que, embora haja colocado o produto no mercado, o defeito inexiste;

III - a culpa exclusiva do consumidor ou de terceiro.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Portanto, reitere-se, é do construtor o ônus da prova da ocorrência de qualquer das hipóteses previstas no § 3º do referido dispositivo legal, tendo tal encargo sido assim distribuído, pelo legislador, ante a proteção que almejou dar à parte integrante da relação material reputada hipossuficiente; daí, pois, a inversão automática do ônus da prova (*ope legis*).

Desse modo, ficou à cargo do consumidor/recorrido demonstrar o fato constitutivo de seu direito (art. 333, inciso I, do CPC/73, então vigente) e, da incorporadora/recorrente, demonstrar a ocorrência de quaisquer das causas excludentes da responsabilidade (art. 12, § 3º, do CDC).

Ademais, considerando a supremacia técnica e econômica da incorporadora e sobretudo os deveres ínsitos à boa-fé objetiva que ambas as partes devem guardar, não só durante a execução do contrato, como também após o exaurimento de seus efeitos, não se pode vislumbrar que a regra processual constante do artigo 333, I, do CPC/73 (prova do fato constitutivo do direito do autor), altere a gama de obrigações e deveres decorrentes do sistema material de proteção ao consumidor, deslocando ao hipossuficiente a obrigação de produzir prova que a ele se revela de difícil acesso.

Assim, ao contrário do afirmado pela recorrente em suas razões recursais, cabe sim a ela, diante dos defeitos da obra e na condição de responsável pela construção do condomínio, provar a existência de uma das causas excludentes de sua responsabilidade, nos moldes do § 3º do art. 12 do CDC.

Nesse passo, o seguinte precedente:

AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL - DEMANDA POSTULANDO REPARAÇÃO DE VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO E O PAGAMENTO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS - DECISÃO MONOCRÁTICA NEGANDO SEGUIMENTO AO RECLAMO, POR DESERÇÃO. INSURGÊNCIA DA CONSTRUTORA.

[...]

1.2. Discussão acerca do ônus da prova. Ausência de impugnação do fundamento central exarado pelo Tribunal de origem, consubstanciado na assertiva de que: **competete ao construtor a prova da existência de causa excludente da responsabilidade objetiva decorrente de defeito de construção, à luz do artigo 12, § 3º, do Código de Defesa do Consumidor, hipótese de inversão do ônus da prova ope legis**, a qual se configura desde a propositura da demanda, não traduzindo regra de instrução. Incidência da Súmula 283/STF.

[...] (AgRg no REsp 1085123/MG, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 13/08/2013, DJe 23/08/2013)

Por outro lado, na qualidade de ré da ação cominatória ajuizada na origem, o



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

próprio artigo 333 do CPC/73, em seu inciso II, estabelece que o ônus da prova a ela incumbe "quanto à existência de fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito do autor".

Contudo, essas hipóteses não restaram configuradas no caso dos autos, isso porque a recorrente, em que pese tenha afirmado ao longo do processo, como argumento de defesa, que os defeitos constatados nos edifícios decorreriam de culpa exclusiva dos condôminos, em virtude da falta de manutenção, não fez prova do alegado. É o que consta do acórdão recorrido, confira-se (fls. 741/742, e-STJ):

Pela conclusão o alcançada na prova pericial produzida nos autos (ff.375/378), verifica-se a ocorrência de diversos defeitos intrínsecos das edificações em questão, estando devidamente evidenciados problemas de instalações elétricas, infiltrações, fachadas, drenagem de águas pluviais, reservatório de água e acabamentos dos edifícios construídos pela ora recorrente.

A alegação de que tais defeitos decorreriam de culpa exclusiva dos condôminos, em razão da falta de manutenção, também não prospera, posto não ter havido qualquer prova nesse sentido.

Demais disso, o ilustre perito, embora não tenha precisado a data, afirmou que tais problemas ocorreram logo após a entrega do conjunto aos seus proprietários (f.475), não se afigurando crível que, em tão pouco tempo, eventual falta de manutenção pudesse dar azo à extensa lista de defeitos de ff.130/135.

Vale ressaltar que se cuidava de construções relativamente novas ao tempo do ajuizamento da ação (2004), contando os edifícios em questão com aproximadamente quatro anos de uso àquela época, muito pouco tempo para que eventual falta de manutenção pudesse ensejar os problemas já declinados, em praticamente todas as áreas comuns dos prédios. [grifou-se]

Logo, demonstrada "a ocorrência de diversos defeitos intrínsecos das edificações em questão", fato constitutivo do direito do condomínio recorrido (art. 333, inciso I, do CPC/73), esgota-se o seu ônus probatório, cabendo à recorrente incorporadora, responsável pela construção, para desconstituir sua responsabilidade objetiva, demonstrar uma das causas excludentes do nexo causal ou a existência de fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito do autor (art. 12, § 3º, do CDC, c/c 333, inciso II, do CPC/73).

Como não se desincumbiu desse encargo, a responsabilidade da recorrente está configurada, exatamente como restou consignado pelo Tribunal de origem, não havendo que se falar em distribuição equivocada dos ônus probatórios na espécie.

1.2. Relativamente à alegação de violação ao parágrafo único do art. 460 do CPC/73, a recorrente argumenta que a sentença, mantida pelo acórdão recorrido, ao



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

condená-la a reparar, **nos termos do pedido deduzido na inicial**, além dos danos já apontados em laudo pericial acostado aos autos, aqueles que vierem a ser constatados nas edificações do condomínio recorrido até o trânsito em julgado da sentença, conferiu um provimento condicional.

Entretanto, ao contrário do afirmado pela recorrente em suas razões recursais, o Tribunal de piso não manteve a condenação, imposta pela sentença, de reparação de danos inexistentes ao tempo de sua prolação e sim daqueles vícios e defeitos da obra já existentes, porém ainda não constatados, mas que poderão ser até o trânsito em julgado da sentença, haja vista ter sido expressamente reconhecida e delimitada a existência do direito, sem qualquer subordinação a evento futuro e incerto, com a condenação da ré à reparação dos danos.

Por oportuno, transcreve-se trecho do acórdão combatido (fls. 738/739, e-STJ):

Alega o recorrente ser a sentença nula por ter sido proferida de forma condicional, com relação aos danos futuros que vierem a ocorrer até o trânsito em julgado, incorrendo assim em violação ao artigo 460, parágrafo único, CPC.

Com efeito, dispõe o referido artigo que: *'a sentença deve ser certa, ainda quando decida relação jurídica condicional'*.

Nada obstante, a sentença que viola a citada regra é aquela que subordina a procedência ou a improcedência do pedido a evento futuro e incerto (condicionante). **Nesse cenário, não é condicional a sentença que declara taxativamente a existência ou a inexistência do direito, condenando ou não o réu à prestação reclamada.**

In casu, a r. sentença delimitou bem o âmbito de incidência da procedência do pedido, inclusive fixando termo temporal para a obrigação de reparação dos danos (até o trânsito em julgado).

Não subordinou a procedência ou improcedência do pedido a evento futuro e incerto: deu-lhe plena razão, dependendo, no entanto, a concretização, da efetiva comprovação do fato novo, inexistente à época da condenação, para sua implementação prática. Entendimento contrário nos levaria à conclusão de ser impossível a liquidação de sentença por artigos, prevista no artigo 475-E, CPC, posto que esta depende sempre da ocorrência e comprovação de fato novo ocorrido no curso do processo.

Por outras palavras, estando o direito debatido devidamente acertado, de forma não condicional, apenas dependendo da prova do fato novo para sua concretização, não há que se falar em sentença condicional, motivo pelo qual rejeito a preliminar argüida. [grifou-se]

Esse entendimento da Corte *a quo* coaduna-se com a natureza dos vícios e defeitos aqui em comento, isto é, de construção, os quais em muitos casos são de difícil apuração, considerando os inúmeros aspectos que envolvem uma obra



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

(encanamento, instalações elétricas, drenagem, fachadas, acabamentos, etc), notadamente a edificação de um condomínio.

Isto é, em uma edificação desse porte e características, não é plausível impor aos condôminos que constatem de imediato todos os danos, pois estes, justamente por decorrerem de vícios e defeitos de construção, manifestam-se gradual e progressivamente. Por isso que, em sua inicial, o autor/ora recorrido pediu que a ré/ora recorrente fosse condenada a promover a reparação dos vícios e defeitos de construção que vierem a ser constatados nas edificações do condomínio, além dos já existentes. Sobre o tema, ensina Araken de Assis, em sua obra *Manual da Execução*:

A iliquidez da condenação resulta de uma particularidade do pedido no processo de conhecimento que, de regra certo e determinado (art. 286, caput, primeira parte, CPC), **em casos excepcionais se permite ao autor formular de forma genérica. Várias circunstâncias fundamentam as exceções. Por exemplo, é possível que as consequências do ato ilícito sejam de difícil ou improvável determinação, porque ainda fluentes à época do ajuizamento da ação reparatória.** Adequado, pois, o autor postergar a questão para depois da sentença, quando, presumivelmente, o ilícito tiver cessado. (...) Essa tendência se verifica, de resto, em outros ordenamentos. **Por uma outra razão, enfim, a exceção (condenação genérica) tornou-se a regra.**

(...) Suponha que alguém seja atropelado e sofra danos num dos membros inferiores. Lícito se afigura, na oportunidade do ajuizamento, pedir as despesas médicas e hospitalares realizadas. Mas a vítima só pode especular acerca do montante das despesas futuras: p. ex., necessidade de nova cirurgia e de infindáveis sessões de fisioterapia. Ora, concebe-se que semelhante dificuldade permaneça no momento do julgamento, e exigir que o juiz, nada obstante a seu arbítrio, estipule o valor da condenação constitui verdadeiro absurdo. (...) **Nesta contingência, resta ao juiz proferir sentença contendo um capítulo líquido e outro ilíquido, (...).**

(...) **Todavia, as prestações genéricas e as prestações de fazer também necessitam de liquidação. Aliás, a simples previsão da liquidação por arbitramento e da liquidação por artigos, cujo objeto se mostra mais amplo, já dissipa a falsa impressão de que a iliquidez só afeta prestações pecuniárias, (...).**

(Assis, Araken de. *Manual da Execução* - 16. ed. rev. E atual. - São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2013. Págs. 332/335. Grifou-se)

Por outro lado, também não seria razoável, com uma ação já em andamento, ter o condomínio recorrido que, constatando a existência de defeitos até então não apurados, ajuizar uma nova ação visando idêntico fim, qual seja, buscar a reparação de dano oriundo dos mesmos fatos (vícios de edificação na mesma obra), o que não tem cabimento em virtude do princípio da economia



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

processual. Isto é, desnecessário o intento de inúmeras demandas, entre as mesmas partes, para apurar a responsabilidade acerca de cada um dos itens passíveis de reparação em razão do mesmo episódio.

Tanto é que o nosso ordenamento jurídico previu, no artigo 475-E do CPC/73, a possibilidade de liquidação por artigos, *"quando, para determinar o valor da condenação, houver necessidade de alegar e provar fato novo"*. A despeito de estes autos não tratarem de condenação em pecúnia e sim em obrigação de fazer, o mesmo raciocínio jurídico pode ser empregado, conforme apontou o TJMG.

Nesse sentido é a jurisprudência deste Superior Tribunal de Justiça, confira-se:

RECURSO ESPECIAL. ACIDENTE DE TRÂNSITO. MILITAR. REDUÇÃO DA CAPACIDADE LABORATIVA. DANOS MORAIS E MATERIAIS. PENSIONAMENTO CIVIL. CULPA E NEXO CAUSAL. REVISÃO. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA Nº 7/STJ. FIXAÇÃO DO PERCENTUAL. ÚLTIMO SOLDADO NA ATIVA. PRINCÍPIO DA REPARAÇÃO INTEGRAL DO DANO. PROPRIETÁRIO DO VEÍCULO. LEGITIMIDADE PASSIVA. LIQUIDAÇÃO POR ARTIGOS. DANO MORAL. INEXISTÊNCIA DE EXCESSO.

[...]

6. Se as partes, no curso do processo de conhecimento, não logram demonstrar a extensão de todo o dano causado à vítima, o ordenamento jurídico pátrio permite que se prove fato novo na liquidação por artigos, desde que não se promova indevida alteração do julgado, nos termos dos arts. 475-E e 475-G do Código de Processo Civil.

[...]

8. Recurso especial não provido.

(REsp 1344962/DF, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 25/08/2015, DJe 02/09/2015) [grifou-se]

Na presente lide, eventual "fato novo" não se referirá a um novo vício ou defeito da obra (ou seja, a um dano antes inexistente), mas somente a uma **nova constatação** de um vício ou defeito **já existente** quando da prolação da sentença, porquanto decorrente da construção/edificação de condomínio **já finalizada** quando do ajuizamento da ação cominatória na origem.

Assim, conforme o precedente supracitado, caberá a liquidação por artigos, na qual não haverá alteração do provimento jurisdicional, **mas tão-somente demonstração da extensão do dano causado ao recorrido**, haja vista a existência de uma **obrigação atual e certa** de reparação dos defeitos e vícios de construção.

Nesse contexto, ressalte-se que o artigo 460, parágrafo único, do CPC/73 preleciona que *"a sentença deve ser certa, ainda quando decida relação jurídica*



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

condicional"; vale dizer, a sentença é o momento em que o juiz encerra por definitivo a controvérsia sobre o ponto posto em litígio, o que ocorreu *in casu*, sendo possível relegar à fase de liquidação a apuração da extensão dos danos.

Logo, definidos, pelo comando judicial, a obrigação (reparação dos vícios e defeitos de construção) e o marco temporal (trânsito em julgado da sentença), a alegação e prova, na liquidação da sentença por artigos, da apuração de vícios e defeitos intrínsecos da construção que se exteriorizaram aparentes, perceptíveis, após encerrada a fase instrutória do processo, não acarreta violação ao parágrafo único do artigo 460 do CPC/73, encontrando, inclusive, amparo legal no artigo 475-E do mesmo diploma processual.

A propósito, também o seguinte julgado:

Civil. Processo civil. Recurso especial. **Ação de indenização. Contrato de incorporação no modelo 'build to suit'**. Construção de imóvel sob medida para utilização e no interesse de terceiros pré-determinados. Contrato posterior de empreitada. Obra que foge aos padrões determinados, de forma a ter sua utilidade reduzida.

Reparação dos danos pleiteada, em valores a serem parcialmente estabelecidos em liquidação de sentença, de acordo com perícia ainda a ser realizada. Culpa caracterizada pela má execução do serviço.

Condenação a reparar os gastos verificáveis para dar à obra a utilidade desejada, assim como para indenizar os prejuízos sofridos pela limitação de uso. Alegação de condicionalidade e de julgamento para além do pedido. Honorários.

- A inicial não tratou, especificamente, de valores a serem ressarcidos; nesse ponto, o levantamento total dos prejuízos foi relegado à prova pericial, pois, ao lado dos reparos já realizados, constatou-se a necessidade de novas obras.

[...]

- Quanto às alegações de condicionalidade, em recentes precedentes, a 3ª Turma tem entendido que, em casos de dúvida a respeito do alcance e da precisão do dispositivo da sentença, este não pode ser lido em total isolamento, como se não fosse decorrência lógica do processo obrigatório de argumentação jurídica que o precede. O suposto vício no dispositivo, na verdade, deixa de ter plausibilidade quando a frase citada pela recorrente é traduzida com base na motivação do ato judicial. Assim, a sentença, consignou-se a obrigatoriedade de novas reformas, muito embora não fosse possível, ainda, precisar quanto elas custariam; em tal provimento não há qualquer vício, pois se trata-se de típico caso no qual se fixa o 'an debeatur', mas relega-se à execução o 'quantum'.

- No modelo de construção 'build to suit', há um contrato inicial entre a incorporadora e os terceiros que utilizarão efetivamente o bem. Na presente hipótese, tal relação originária já previa a responsabilidade da



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

ora recorrente, que ficara incumbida de escolher o empreiteiro, por eventual má prestação de serviços deste. A sentença, já reconhecendo o dever de ressarcimento da incorporadora em face de terceiros que não são parte neste processo - os locatários - condenou a ré nos mesmos termos, aplicando assim uma espécie de cadeia de responsabilidades contratuais.

- Ainda nessa situação não há condicionalidade, pois se há responsabilidade contratual - questão que não pode mais ser discutida - a parte sobre a qual recai tal obrigação não é obrigada a ser demandada em juízo para que se sinta no dever de cumpri-la.

Portanto, o dever escalonado de ressarcimento é certo; apenas a liquidação e a execução desta obrigação é que podem estar condicionadas a evento futuro e incerto, que é o pagamento dos prejuízos, por parte da incorporadora, aos locatários.

- Pontos definidos pelo Tribunal de Justiça com base no exame das provas dos autos não podem ser alterados em sede extraordinária, em face do óbice da Súmula nº 7/STJ.

[...] (REsp 885.910/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 15/04/2008, DJe 05/08/2008) [grifou-se]

Dessa forma, entregue a obra, a determinação pelas instâncias ordinárias de reparação de vícios ou defeitos, presentes naquela ocasião, mas posteriormente constatados, até o trânsito em julgado da sentença, refere-se à obrigação atual e certa e a danos cuja extensão será apurada em liquidação por artigos, conforme previsto na legislação de regência, não se consubstanciando em provimento jurisdicional condicional.

2. Do exposto, nega-se provimento ao recurso especial, mantendo-se na íntegra o acórdão recorrido.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2011/0235684-9

PROCESSO ELETRÔNICO

**REsp 1.625.984 /
MG**

Números Origem: 10024043541263001 10024043541263002 10024043541283001 10024043541283003
24043541203 3541283

PAUTA: 25/10/2016

JULGADO: 25/10/2016

Relator

Exmo. Sr. Ministro **MARCO BUZZI**

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. Dra. MARIA HILDA MARSIAJ PINTO

Secretária

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : CANOPUS EMPREENDIMENTOS E INCORPORAÇÕES LTDA
ADVOGADOS : MARCOS MELLO FERREIRA PINTO E OUTRO(S) - MG080828
EDUARDO COLUCCINI CORDEIRO E OUTRO(S) - MG076700
RECORRIDO : CONDOMÍNIO BOSQUE DO MOSTEIRO
ADVOGADOS : FABRÍCIO DE ALENCASTRO GAERTNER E OUTRO(S) - DF025322
MÁRCIO GABRIEL DINIZ E OUTRO(S) - MG181989

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Prestação de Serviços

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia QUARTA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A Quarta Turma, por unanimidade, negou provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti (Presidente) e Antonio Carlos Ferreira votaram com o Sr. Ministro Relator.

Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Luis Felipe Salomão.