



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 567.058 - SP (2014/0186579-3)

RELATORA : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE : MO BI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/C - EMPRESA DE PEQUENO PORTE
ADVOGADOS : JOÃO PAULO GUIMARÃES DA SILVEIRA E OUTRO(S)
WALTER ALEXANDRE BUSSAMARA E OUTRO(S)
AGRAVADO : CONDOMÍNIO EDIFÍCIO STAY-IN
ADVOGADOS : MARILENE GALVÃO BUENO KARUT E OUTRO(S)
MAURICIO TASSINARI FARAGONE

EMENTA

AGRADO REGIMENTAL. AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS. VÍCIOS NA CONSTRUÇÃO. REEXAME DE PROVA.

1. Inviável a análise do recurso especial quando dependente de reexame de matéria fática da lide (Súmula 7 do STJ).
2. Agrado regimental a que se nega provimento.

ACÓRDÃO

A Quarta Turma, por unanimidade, negou provimento ao agrado regimental, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora. Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi, Luis Felipe Salomão e Raul Araújo (Presidente) votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Brasília (DF), 07 de maio de 2015(Data do Julgamento)

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 567.058 - SP (2014/0186579-3)

RELATÓRIO

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI: Trata-se de agravo regimental interposto contra decisão mediante a qual neguei provimento a agravo em recurso especial, por aplicar ao caso a Súmula 7 do STJ .

A agravante afirma não se aplicar ao caso a referida Súmula.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 567.058 - SP (2014/0186579-3)

VOTO

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI(Relatora): Os argumentos da agravante não foram suficientes para infirmar os fundamentos da decisão agravada, que adoto como razões de decidir:

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por Mo Bi Empreendimentos Imobiliários S/C - Empresa de Pequeno Porte com fundamento no art. 105, III, alínea "a", da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementado (e-STJ, fl. 1360):

Indenização por danos materiais -Vícios na construção constatados em laudo pericial acolhido pelo juízo - Artigo 30 do Código de Defesa do Consumidor que obriga o fornecedor a cumprir a informação ou a publicidade que fizer veicular, integrando o contrato que vier a ser celebrado, tanto para fins de cumprimento de obrigação quanto para a responsabilidade civil - Sentença mantida - Recurso não provido.

A agravante alega violação dos arts. 26, II, do Código de Defesa do Consumidor; 186 e 927 do Código Civil. Sustenta incorreção na prova pericial e a decadência do direito de pedir reparos dos vícios do imóvel.

Assim posta a questão, observo que o recurso não poderia ser acolhido sem reexame de prova. As razões do recurso partem do pressuposto de que se tratavam de pequenos danos aparentes, facilmente constatáveis quando do recebimento do imóvel e, além disso, de pouca monta. A respeito dessa premissa fática, porém, confira-se o seguinte trecho da sentença, cujos fundamentos foram adotados pelo acórdão recorrido (e-STJ fl. 1303):

O laudo pericial elaborado nos autos apresenta de maneira minuciosa a fls. 673R/683R toda a diversidade entre o que foi proposto pela ré (memorial descritivo e material publicitário) o que foi efetivamente construído em termos de fachada do edifício, assim como, quanto à ausência de áreas ajardinadas previstas no projeto (fls. 687R/693R), ausência de construção da churrasqueira prometida na área comum (fls. 693R/699R), utilização de material para revestimento do piso da área comum diverso daquele veiculado na divulgação publicitária e



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

no projeto (fls. 699R/ 709R), colocação das rampas para deficientes físicos tanto ao pátio interno do condomínio quanto às piscinas (fls. 712R/fls.717R).

Desta forma, comprovado nos autos de maneira incontestável por meio de prova pericial de engenharia que vários itens da publicidade veiculada pela ré não foram observados por ocasião da construção do edifício, bem como, que é possível a correção destes tópicos de forma a adequar à expectativa dos adquirentes, de rigor a procedência do pedido inicial, a fim de que a ré promova as alterações necessárias de acordo com o quadro resumo de fls. 741R/742R.

Todavia, ante o desgaste da relação entre as partes que litigam nos autos, sendo certo que houve envio de representante da ré em assembleias condominiais, sem êxito na solução dos problemas relatados nos autos, aliada à facilidade da execução por quantia certa consoante consta no pedido alternativo formulado na inicial, este Juízo determina que a ré arque com as despesas decorrentes da execução destes reparos por meio de terceiros, totalizando a quantia de R\$ 154.277,05 (cento e cinquenta e quatro mil duzentos e setenta e sete reais e cinco centavos), conforme arbitramento já elaborado pelo Dr. Perito Judicial na data de elaboração do laudo pericial (agosto/setembro de 2.010).

De outra banda, constatou também o Dr. Perito Judicial irregularidades na execução da obra de engenharia que, ante o caráter emergencial, o autor teve que executar as suas próprias expensas antes do ajuizamento desta ação, notadamente relacionadas com questão de segurança, quer no tocante ao quadro de força e luz subdimensionado pela ré, quer em relação à necessidade de iluminação da área externa, elevação dos muros do edifício ante o risco de invasão por ladrões e choque de crianças junto à cerca elétrica existente no *playground*, melhoria no acabamento para acesso ao reservatório superior ante o perigo de corrosão e de provocar ferimentos nas pessoas (ferragens do local estavam expostas).

Quanto à alegada decadência, tem-se que (e-STJ fl. 1363):

Não houve a pretendida decadência no prazo de 90 dias para os alegados vícios aparentes, uma vez que, entregue a obra em maio de 2004, no mesmo mês, no dia 27, ocorreu a



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

assembleia de instalação do condomínio, presente o representante da construtora ré, ocasião em que os condôminos nela reunidos reclamaram do problema das vagas na garagem, pois não observadas as dimensões legalmente previstas (fls. 35/36). Posteriormente, na assembleia de 24.06.2004, igualmente presente o representante da apelante Sr. Filipe M. Biazzi, os condôminos reclamaram de várias outras irregularidades (fls. 35/36).

Afastar essas conclusões é inviável em recurso especial, consoante dispõe a Súmula 7 do STJ.

Em face do exposto, nego provimento ao agravo.

Publique-se.

Em face do exposto, nego provimento ao agravo regimental.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2014/0186579-3 **PROCESSO ELETRÔNICO** **AgRg no AREsp 567.058 / SP**

Números Origem: 01060737520098260100 1060737520098260100 20091060733000 5830020091060733
91060733

EM MESA

JULGADO: 07/05/2015

Relatora

Exma. Sra. Ministra **MARIA ISABEL GALLOTTI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. ANTÔNIO CARLOS ALPINO BIGONHA

Secretária

Bela. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : MO BI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/C - EMPRESA DE PEQUENO PORTE
ADVOGADOS : WALTER ALEXANDRE BUSSAMARA E OUTRO(S)
JOÃO PAULO GUIMARÃES DA SILVEIRA E OUTRO(S)
AGRAVADO : CONDOMÍNIO EDIFÍCIO STAY-IN
ADVOGADOS : MAURICIO TASSINARI FARAGONE
MARILENE GALVÃO BUENO KARUT E OUTRO(S)

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Responsabilidade Civil - Indenização por Dano Material

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE : MO BI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/C - EMPRESA DE PEQUENO PORTE
ADVOGADOS : WALTER ALEXANDRE BUSSAMARA E OUTRO(S)
JOÃO PAULO GUIMARÃES DA SILVEIRA E OUTRO(S)
AGRAVADO : CONDOMÍNIO EDIFÍCIO STAY-IN
ADVOGADOS : MAURICIO TASSINARI FARAGONE
MARILENE GALVÃO BUENO KARUT E OUTRO(S)

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 agravo regimental, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi, Luis Felipe Salomão e Raul Araújo (Presidente) votaram com a Sra. Ministra Relatora.