



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1890349 - SP (2020/0210240-5)

RELATOR : **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
AGRAVANTE : GAFISA S/A
AGRAVANTE : CONSTRUTORA TENDA S/A
AGRAVANTE : COTIA1 - EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA
ADVOGADOS : MAITE CAMPOS DE MAGALHAES GOMES - SP350332
LUIZ FELIPE LELIS COSTA - SP393509
AGRAVADO : IRENE DE FATIMA BIRCHE
ADVOGADOS : VANEZA CERQUEIRA HELOANY - SP186834
LUIZ ANTONIO HELOANY - SP097007

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO INDENIZATÓRIA POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AÇÃO DE CUNHO CONDENATÓRIO. APLICAÇÃO DE PRAZO PRESCRICIONAL. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 83/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. A jurisprudência desta Corte é assente no sentido de que quando “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 (REsp 1.717.160/DF, Rel. Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 22/03/2018, DJe 26/03/2018).
2. No caso dos autos, toda a fundamentação da exordial está centrada na condenação das empresas demandadas pelos danos materiais e morais suportados, tratando-se, portanto, de uma pretensão indenizatória.
3. Agravo interno desprovido.

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, Ricardo Villas Bôas Cueva e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Paulo de Tarso Sanseverino.

Brasília, 15 de dezembro de 2020.

MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1890349 - SP (2020/0210240-5)

RELATOR : **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
AGRAVANTE : GAFISA S/A
AGRAVANTE : CONSTRUTORA TENDA S/A
AGRAVANTE : COTIA1 - EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA
ADVOGADOS : MAITE CAMPOS DE MAGALHAES GOMES - SP350332
LUIZ FELIPE LELIS COSTA - SP393509
AGRAVADO : IRENE DE FATIMA BIRCHE
ADVOGADOS : VANEZA CERQUEIRA HELOANY - SP186834
LUIZ ANTONIO HELOANY - SP097007

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO INDENIZATÓRIA POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AÇÃO DE CUNHO CONDENATÓRIO. APLICAÇÃO DE PRAZO PRESCRICIONAL. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 83/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. A jurisprudência desta Corte é assente no sentido de que quando “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 (REsp 1.717.160/DF, Rel. Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 22/03/2018, DJe 26/03/2018).
2. No caso dos autos, toda a fundamentação da exordial está centrada na condenação das empresas demandadas pelos danos materiais e morais suportados, tratando-se, portanto, de uma pretensão indenizatória.
3. Agravo interno desprovido.

RELATÓRIO

Cuida-se de agravo interno interposto por Construtora Tenda S.A. e outras contra a decisão de fls. 657-660 (e-STJ), da lavra deste signatário, que negou provimento ao recurso especial.

O apelo especial foi deduzido com fundamento na alínea a do permissivo constitucional, com o intuito de reformar acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo assim ementado (e-STJ, fl. 558):

APELAÇÃO. Compromisso de compra e venda. Ação de indenização por danos materiais e morais, com pedido de abatimento de preço, de devolução de valor e de nulidade de confissão de dívida. Sentença de parcial procedência. Recursos de ambas as partes. Preliminar de ilegitimidade passiva rejeitada. Legitimidade passiva das empresas que participam da

cadeia de fornecimento do produto, nos termos do CDC. Preliminar de cerceamento de defesa diante do julgamento antecipado da lide, por ausência de oportunidade de produção de prova pericial. Inocorrência. Ademais, existência de mandado de constatação cumprido por Oficial de Justiça. Validade do Termo de Confissão de Dívida assinado pela autora. Ajuste firmado livremente e sem ressalvas. Ausência de qualquer comprovação de onerosidade excessiva. Atraso não configurado. Inexistência de comprovação de que a disponibilização de imóvel de maior valor em data posterior se deu por responsabilidade das rés. Entrega do imóvel passado pouco mais de um mês após assinatura do contrato de financiamento. Lucros cessantes incabíveis. Danos morais. Inadmissível. Entendimento desta 6ª Câmara de que o mero inadimplemento contratual não gera indenização por danos morais. Empreendimento entregue sem a completa área de lazer e infraestrutura, mesmo findo o prazo de entrega. Informação constante na proposta de venda e nos materiais de divulgação do empreendimento. Vinculação. Art. 30 do CDC. Inadimplemento contratual configurado. Percentual de desvalorização fixado em 15% sobre o valor do imóvel, em consonância com os precedentes que envolvem o mesmo empreendimento. Sucumbência recíproca mantida. Recursos desprovidos.

Opostos embargos de declaração, estes foram rejeitados (e-STJ, fls. 635-639).

Nas razões do recurso especial, as recorrentes alegaram violação do art. 445 do Código Civil, sustentando em síntese, a decadência do direito da autora em pedir o abatimento do preço.

Em razão do juízo positivo de admissibilidade, os autos ascenderam a esta Corte de Justiça, ocasião em que foi desprovido em virtude da aplicação da Súmula 83 deste Superior Tribunal (e-STJ, fls. 657-660).

No presente agravo (e-STJ, fls. 663-667), as insurgentes asseveram a necessidade de se reconhecer a decadência do direito da parte agravada, uma vez que, desde início, a pretensão autoral foi a obtenção do abatimento do preço final do imóvel. Rechaçam, assim, a incidência do enunciado n. 83 da Súmula desta Corte, por entender que a decisão agravada não condiz com a realidade dos autos, já que o pedido constante da exordial não possui cunho indenizatório.

Ao final, requer a reconsideração da decisão agravada ou a apreciação do agravo interno pelo Colegiado.

Impugnação apresentada às fls. 670-672 (e-STJ).

É o relatório.

VOTO

A irresignação não merece prosperar.

A jurisprudência desta Corte é assente no sentido de que quando “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” (REsp 1717160/DF, Rel. Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 22/03/2018, DJe 26/03/2018).

Na mesma linha de cognição:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. DANOS MATERIAIS E MORAIS. VÍCIOS CONSTRUTIVOS EM RESIDÊNCIA. PRAZO DECADENCIAL. DEFEITOS NÃO EVIDENTES. APLICAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. REVISÃO. 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. O prazo para o consumidor reclamar por vícios aparentes ou de fácil constatação no imóvel por si adquirido é de 90 (noventa) dias, contado a partir da efetiva entrega do bem (art. 26, II e § 1º, do CDC).

3. Em caso de a pretensão do consumidor ser 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.

4. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp 1315509/PR, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 19/08/2019, DJe 27/08/2019)

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 1534831/DF, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Rel. p/ Acórdão Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 20/02/2018, DJe 02/03/2018)

Ao analisar a matéria controvertida, o Tribunal estadual consignou a seguinte fundamentação (e-STJ, fl. 636, sem grifo no original):

O acórdão recorrido, por unanimidade, negou provimento aos recursos de ambas as partes, tirados da sentença proferida nos autos da ação de indenização por danos materiais e morais, cumulada com pedido de abatimento de preço, de devolução de valor e de nulidade de confissão de dívida, que a embargada moveu em face dos ora embargantes.

O recurso das embargantes foi precedido de arguição de preliminar de ilegitimidade passiva de Gafisa S/A e Tenda S/A e de cerceamento de defesa pelo julgamento antecipado da lide, tendo sido ambas rejeitadas. No mérito, sustentaram a inexistência de propaganda enganosa, alegando a construção e entrega de diversos itens de lazer em julho de 2013. Sustentaram que deveria ser considerado o grande porte do empreendimento, afirmando que os compradores tinham ciência que somente após a conclusão de todas as obras do empreendimento é que os tais itens poderiam ser entregues. Impugnaram, por fim, o percentual de 15%, fixado sobre o valor do imóvel, a título de indenização pela ausência de entrega da infraestrutura de lazer, corrigido desde a data do último pagamento, acrescido de juros legais de mora desde a citação.

Contudo, ainda que as embargantes aleguem que a pretensão indenizatória da embargada equivaleria a pedido de abatimento no preço, isso não ocorre.

Com efeito, embora tenha constado na inicial que a autora buscava abatimento no preço, o que pretendia, de fato, era uma indenização pelo descumprimento contratual das requeridas, ora embargantes.

E é cediço que em ações de responsabilidade civil fundada no inadimplemento contratual, de caráter indenizatório, é de se aplicar o prazo prescricional de dez anos previsto no artigo 205 do Código Civil, eis que ausente prazo específico no Código de Defesa do Consumidor.

(...)

Conforme se observa do excerto do acórdão recorrido acima transcrito, o

Colegiado estadual rechaçou a tese de decadência por entender que a pretensão da autora na ação ordinária ajuizada era a indenização pelo descumprimento contratual e não o simples abatimento de preço do imóvel.

Com efeito, consoante assente na decisão agravada, ao analisar o inteiro teor da exordial (e-STJ, fls. 1-14), o que se observa é que toda a fundamentação da parte autora está centrada na condenação das empresas demandadas pelos danos materiais e morais suportados, tratando-se, de fato, de uma pretensão indenizatória.

Desse modo, não merece reparo a conclusão alcançada pelo Tribunal *a quo*, uma vez que se encontra em conformidade com jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, no sentido da não aplicação do prazo decadencial as demandas indenizatórias, por se sujeitarem ao prazo prescricional.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AgInt no REsp 1.890.349 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2020/0210240-5

Número de Origem:

10019937120158260152 1001993-71.2015.8.26.0152

Sessão Virtual de 09/12/2020 a 15/12/2020

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : GAFISA S/A

RECORRENTE : CONSTRUTORA TENDA S/A

RECORRENTE : COTIA1 - EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA

ADVOGADOS : MAITE CAMPOS DE MAGALHAES GOMES - SP350332

LUIZ FELIPE LELIS COSTA - SP393509

RECORRIDO : IRENE DE FATIMA BIRCHE

ADVOGADOS : VANEZA CERQUEIRA HELOANY - SP186834

LUIZ ANTONIO HELOANY - SP097007

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : GAFISA S/A

AGRAVANTE : CONSTRUTORA TENDA S/A

AGRAVANTE : COTIA1 - EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA

ADVOGADOS : MAITE CAMPOS DE MAGALHAES GOMES - SP350332

LUIZ FELIPE LELIS COSTA - SP393509

AGRAVADO : IRENE DE FATIMA BIRCHE

ADVOGADOS : VANEZA CERQUEIRA HELOANY - SP186834

LUIZ ANTONIO HELOANY - SP097007

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 Andrigli, Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Paulo de Tarso Sanseverino.

Brasília, 15 de dezembro de 2020