



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 495.031 - RJ (2014/0070634-3)

RELATOR : MINISTRO LÁZARO GUIMARÃES (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TRF 5ª REGIÃO)
AGRAVANTE : SOINCO - SOCIEDADE INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA
ADVOGADOS : OSMAR VELLOSO TOGNOLO - DF014373
GUILHERME NAVARRO E MELO - DF015640
OSMAR TOGNOLO - DF015730
ANNA CRISTINA PEREIRA COUTO E OUTRO(S) - RJ114679
AGRAVADO : CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO CATAMARAN
ADVOGADOS : OSVALDO BRILHANTE FILHO - RJ090419
FABIANE APARECIDA ZAHRA E OUTRO(S) - RJ125784

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. RESPONSABILIDADE DO CONSTRUTOR. DEFEITOS DA CONSTRUÇÃO. PRAZO DE GARANTIA E PRESCRIÇÃO. DECISÃO MANTIDA. RECURSO DESPROVIDO.

1. Não configura ofensa ao art. 535 do Código de Processo Civil de 1973 o fato de o col. Tribunal de origem, embora sem examinar individualmente cada um dos argumentos suscitados pela parte recorrente, adotar fundamentação contrária à pretensão da parte, suficiente para decidir integralmente a controvérsia.

2. Apresentados os defeitos de construção no período de garantia de cinco anos, prescreve em vinte anos a ação para obter, do construtor, indenização por defeito na obra, na vigência do Código Civil de 1916, e em dez anos, na vigência do Código Civil de 2002, respeitada a regra de transição prevista no art. 2.028 do Código Civil de 2002.

3. Agravo interno desprovido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos, em que são partes as acima indicadas, decide a Quarta Turma, por unanimidade, negar provimento ao agravo interno, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Luis Felipe Salomão, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira (Presidente) e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília, 19 de junho de 2018(Data do Julgamento)

MINISTRO LÁZARO GUIMARÃES
(DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TRF 5ª REGIÃO)
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 495.031 - RJ (2014/0070634-3)

RELATOR : MINISTRO LÁZARO GUIMARÃES (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TRF 5ª REGIÃO)
AGRAVANTE : SOINCO - SOCIEDADE INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA
ADVOGADOS : OSMAR VELLOSO TOGNOLO - DF014373
GUILHERME NAVARRO E MELO - DF015640
OSMAR TOGNOLO - DF015730
ANNA CRISTINA PEREIRA COUTO E OUTRO(S) - RJ114679
AGRAVADO : CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO CATAMARAN
ADVOGADOS : OSVALDO BRILHANTE FILHO - RJ090419
FABIANE APARECIDA ZAHRA E OUTRO(S) - RJ125784

RELATÓRIO

Exmo. Sr. MINISTRO LÁZARO GUIMARÃES (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TRF 5ª REGIÃO) - Relator:

Trata-se de agravo interno interposto por SOINCO - SOCIEDADE INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA contra decisão que conheceu do agravo para negar provimento ao recurso especial da agravante, com os seguintes fundamentos: *a)* inviabilidade de análise de contrariedade a dispositivo constitucional; *b)* ausência de ofensa ao art. 535 do CPC/73; *c)* apresentados os defeitos de construção no período de garantia de cinco anos, prescreve em vinte anos, na vigência do Código Civil de 1916, a ação para obter, do construtor, indenização por defeito na obra; *d)* incidência da Súmula 7/STJ para identificar se os defeitos ocorreram precisamente nos cinco anos após a entrega da obra e reconhecer o advento da prescrição; *e)* quanto à responsabilização pelos danos materiais, a reforma do julgado demandaria o reexame de fatos e provas, atraindo a incidência da Súmula 7/STJ; *f)* prejudicado o exame da divergência jurisprudencial, em razão da aplicação da Súmula 7/STJ.

Em suas razões, a agravante sustenta que o julgado recorrido fixou, sim, de forma equivocada, o termo inicial para contagem do prazo prescricional, não obstante constar expressamente da petição inicial que os supostos danos surgiram há mais de quinze anos após a entrega do bem, portanto, fora do prazo de garantia.

Alega ser esse o motivo pelo qual apontou, em seu apelo especial, a violação ao art. 535 do CPC/73, pois flagrante a omissão do julgado em não examinar sua principal tese, qual seja, de que só seria responsável por reparar os supostos danos se tivessem ocorrido dentro do prazo de garantia do imóvel.

Afirma ser flagrante a violação ao art. 618 do Código Civil, porque o construtor só



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

responde pela solidez da obra pelo prazo de cinco anos.

O agravado apresentou impugnação (e-STJ, fls. 729/731).

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 495.031 - RJ (2014/0070634-3)

VOTO

**Exmo. Sr. MINISTRO LÁZARO GUIMARÃES
(DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TRF 5ª REGIÃO) - Relator:**

Em que pesem as bem lançadas razões recursais, não merece êxito o inconformismo, devendo ser mantida a decisão agravada.

Na hipótese, o CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO CATAMARAN ajuizou, em 18/06/2005, ação de obrigação de fazer c/c perdas e danos em face de SOINCO - SOCIEDADE INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA, postulando a reparação dos prejuízos decorrentes de defeitos na obra empreendida pela requerida no edifício autor, finalizada em janeiro de 1987.

O Juiz de Direito afastou a ocorrência de prescrição e julgou parcialmente procedente o pedido, para condenar a ré ao pagamento da importância de R\$3.960,00 (três mil, novecentos e sessenta reais), além de restaurar os danos identificados pela prova pericial.

As partes apelaram, mas o eg. Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro negou provimento a ambos recursos.

O acórdão recorrido está claro e suficientemente motivado quanto à não ocorrência de prescrição, ressaltando que o lapso extintivo é vintenário e explicitando, nos embargos declaratórios, que *"o prazo de garantia não esgota temporalmente a responsabilidade do construtor, donde terem sido rejeitadas as preliminares de decadência e prescrição"* (e-STJ, fl. 589).

Assim, não se verifica nenhum vício no julgado, mas apenas fundamentação contrária aos interesses da parte.

Quanto ao prazo prescricional, consta expressamente do acórdão recorrido que *"o habite-se fora liberado no ano de 1987, sendo este feito ajuizado em 2005"* (e-STJ, fl. 564). Diante disso, o Tribunal de origem observou ser vintenário o prazo de prescrição da ação de indenização contra o construtor, por defeitos que atingem a solidez e a segurança do prédio, verificados nos cinco anos após a entrega da obra.

Nessa linha, o acórdão recorrido não merece reparo quanto à apontada violação ao art. 618 do Código Civil, pois em consonância ao entendimento desta Corte no sentido de que, apresentados os defeitos no período de garantia de cinco anos, prescreve em vinte anos a ação



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

para obter, do construtor, indenização por defeito na obra, na vigência do Código Civil de 1916, e em dez anos, na vigência do Código Civil de 2002, respeitada a regra de transição prevista no art. 2.028 do Código Civil de 2002. Na espécie, trata-se da primeira opção (vigência do Código Civil de 1916).

A propósito, confirmam-se:

"AGRAVO REGIMENTAL. RECURSO ESPECIAL. VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO. PRAZO. GARANTIA. PRESCRIÇÃO. PRAZO. DEZ ANOS. CLÁUSULA DE RESERVA DE PLENÁRIO.

1. 'O prazo de cinco (5) anos do art. 1245 do Código Civil, relativo à responsabilidade do construtor pela solidez e segurança da obra efetuada, é de garantia e não de prescrição ou decadência.

Apresentados aqueles defeitos no referido período, o construtor poderá ser acionado no prazo prescricional de vinte (20) anos' (REsp 215832/PR, Rel. Ministro SÁLVIO DE FIGUEIREDO TEIXEIRA, QUARTA TURMA, julgado em 06/03/2003, DJ 07/04/2003, p. 289).

2. Prescreve em vinte anos a ação para obter, do construtor, indenização por defeito da obra, na vigência do Código Civil de 1916, e em 10 anos, na vigência do Código atual, respeitada a regra de transição prevista no art. 2.028 do Código Civil de 2002. 3. Não se aplica o prazo de decadência previsto no parágrafo único do art. 618 do Código Civil de 2012, dispositivo sem correspondente no código revogado, aos defeitos verificados anos antes da entrada em vigor do novo diploma legal.

4. Agravo regimental a que se nega provimento."

(AgRg no REsp 1344043/DF, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 17/12/2013, DJe 04/02/2014)

"AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO DE INSTRUMENTO. ALEGAÇÃO DE VIOLAÇÃO AOS ARTIGOS 165, 458, II, 515 E 535 DO CPC. INEXISTÊNCIA. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO DOS ARTIGOS 125 E 476 DO CPC. PRESTAÇÃO DE SERVIÇO. IMPERMEABILIZAÇÃO PARA INSTALAÇÃO DE MANTA ASFÁLTICA. EMPREITADA DEFEITO DO PRODUTO. PRESCRIÇÃO. APLICAÇÃO DOS ARTIGOS 618 E 205 DO CÓDIGO CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NÃO PROVIDO.

(...)

3. É de cinco anos o prazo previsto no artigo 618, do Código Civil para responsabilização do construtor por defeito do serviço e de dez anos o prazo para a ação de indenização pelos prejuízos dele decorrentes. Assim, proposta a ação dentro do prazo de cinco anos da entrega da obra, não há que se falar em prescrição.

4. Agravo regimental não provido."

(AgRg no Ag 1366111/MG, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 06/09/2012, DJe 18/09/2012)



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

"AGRAVO REGIMENTAL EM AGRAVO DE INSTRUMENTO. RESPONSABILIDADE DO CONSTRUTOR. DEFEITOS DA CONSTRUÇÃO. PRAZOS DE GARANTIA E DE PRESCRIÇÃO. DECISÃO MANTIDA POR SEUS PRÓPRIOS FUNDAMENTOS. IMPROVIMENTO.

I. Cabe a responsabilização do empreiteiro quando a obra se revelar imprópria para os fins a que se destina, sendo considerados graves os defeitos que afetem a salubridade da moradia, como infiltrações e vazamentos, e não apenas aqueles que apresentam o risco de ruína do imóvel.

II.- Na linha da jurisprudência sumulada desta Corte (Enunciado 194), 'prescreve em vinte anos a ação para obter, do construtor, indenização por defeitos na obra'. Com a redução do prazo prescricional realizada pelo novo Código Civil, referido prazo passou a ser de 10 (dez) anos. Assim, ocorrendo o evento danoso no prazo previsto no art. 618 do Código Civil, o construtor poderá ser acionado no prazo prescricional acima referido. Precedentes.

III. Agravo Regimental improvido."

(AgRg no Ag 1208663/DF, Rel. Ministro **SIDNEI BENETI**, TERCEIRA TURMA, julgado em 18/11/2010, DJe 30/11/2010)

"DIREITO CIVIL. RESPONSABILIDADE DO CONSTRUTOR. INTELIGÊNCIA DO ART. 1245 DO CÓDIGO CIVIL DE 1.916 (ART. 618, CC/2002). PRAZOS DE GARANTIA E DE PRESCRIÇÃO. PRECEDENTE. ENUNCIADO SUMULAR N.194/STJ. CONDOMÍNIO. DEFEITOS DE CONSTRUÇÃO. ÁREA COMUM. LEGITIMIDADE ATIVA. INTERESSES DOS CONDÔMINOS. DESISTÊNCIA. EXCLUSÃO. ARTS. 2º E 267, VIII, CPC. CONDENAÇÃO MANTIDA. CASO CONCRETO. RECURSO PROVIDO PARCIALMENTE.

I - Na linha da jurisprudência sumulada (enunciado n. 194) deste Tribunal, fundada no Código Civil de 1916, prescreve em vinte anos a ação para obter, do construtor, indenização por defeitos na obra.

II - O prazo de cinco (5) anos do art. 1245 do Código Civil, relativo à responsabilidade do construtor pela solidez e segurança da obra efetuada, é de garantia e não de prescrição ou decadência.

Apresentados aqueles defeitos no referido período, o construtor poderá ser acionado no prazo prescricional de vinte (20) anos".

III - O condomínio tem legitimidade ativa para pleitear reparação de danos por defeitos de construção ocorridos na área comum do edifício. Havendo, no entanto, pedido seu de ser excluído do feito, é de rigor seu acolhimento, ainda que fundado em premissa equivocada.

IV - Em se tratando de direitos disponíveis, a parte pode livremente optar em desistir da ação, mesmo que sua pretensão possivelmente viesse a ser acolhida. Nos termos do art. 2º, CPC, 'nenhum juiz prestará a tutela jurisdicional senão quando a parte ou o interessado a requerer'.

V - A exclusão do condomínio, no caso, não tem o condão de alterar a condenação da ré, uma vez presente o interesses dos condôminos também na reparação dos danos existentes às áreas comuns."



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

(REsp 215.832/PR, Rel. Ministro **SÁLVIO DE FIGUEIREDO TEIXEIRA**, QUARTA TURMA, julgado em 06/03/2003, DJ 07/04/2003, p. 289)

Na espécie, como o acórdão impugnado não fixou o termo inicial para a contagem do prazo prescricional, não é possível identificar, na via estreita do recurso especial, se os defeitos ocorreram precisamente nos cinco anos após a entrega da obra e reconhecer o advento da prescrição, porquanto haveria necessidade de se reexaminar os elementos fático-probatórios dos autos, o que é defeso nesta instância, a teor da Súmula 7 do STJ.

Ficam mantidos os demais fundamentos da decisão agravada, por ausência de impugnação específica.

Diante de tais pressupostos, nega-se provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2014/0070634-3 **PROCESSO ELETRÔNICO** **AgInt no AREsp 495.031 / RJ**

Números Origem: 00032763120058190011 20050110034260 32763120058190011

PAUTA: 19/06/2018

JULGADO: 19/06/2018

Relator

Exmo. Sr. Ministro **LÁZARO GUIMARÃES (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TRF 5ª REGIÃO)**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. DOMINGOS SAVIO DRESCH DA SILVEIRA

Secretária

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : SOINCO - SOCIEDADE INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA
ADVOGADOS : OSMAR VELLOSO TOGNOLO - DF014373
 GUILHERME NAVARRO E MELO - DF015640
 OSMAR TOGNOLO - DF015730
 ANNA CRISTINA PEREIRA COUTO E OUTRO(S) - RJ114679
AGRAVADO : CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO CATAMARAN
ADVOGADOS : OSVALDO BRILHANTE FILHO - RJ090419
 FABIANE APARECIDA ZAHRA E OUTRO(S) - RJ125784

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Fatos Jurídicos - Ato / Negócio Jurídico - Evicção ou Vício Redibitório

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : SOINCO - SOCIEDADE INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA
ADVOGADOS : OSMAR VELLOSO TOGNOLO - DF014373
 GUILHERME NAVARRO E MELO - DF015640
 OSMAR TOGNOLO - DF015730
 ANNA CRISTINA PEREIRA COUTO E OUTRO(S) - RJ114679
AGRAVADO : CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO CATAMARAN
ADVOGADOS : OSVALDO BRILHANTE FILHO - RJ090419
 FABIANE APARECIDA ZAHRA E OUTRO(S) - RJ125784

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 interno, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Os Srs. Ministros Luis Felipe Salomão, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira (Presidente) e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.