



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 866.435 - MG (2006/0139741-7)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : LANNA VALLE ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA
ADVOGADOS : JOELSON COSTA DIAS E OUTRO(S)
MARCO AURÉLIO DA SILVA VIANA
AGRAVADO : CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO LIBERTY TRADE CENTER
ADVOGADOS : CARLOS ADOLFO JUNQUEIRA DE CASTRO E OUTRO(S)
RAFAEL DE SOUZA OLIVEIRA PENIDO E OUTRO(S)

EMENTA

AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. DEFEITOS QUE ATINGEM A SOLIDEZ E A SEGURANÇA DA CONSTRUÇÃO. OFENSA AOS ARTS. 458 E 535 DO CPC. INEXISTÊNCIA. PROVAS. REEXAME. SÚMULA N. 7 DO STJ. VÍCIO NA CONSTRUÇÃO. PRAZO PRESCRICIONAL. ENUNCIADO DA SÚMULA N. 194 DO STJ.

1. Inexiste afronta aos arts. 458 e 535 do CPC quando o Tribunal *a quo* pronunciou-se de forma clara e satisfatória sobre a questão debatida.
2. Alterar as conclusões da Corte de origem que, com base nas provas dos autos entendeu pela responsabilidade da construtora, não importa em mera valoração, mas sim reexame das provas, inviável em sede de recurso especial por força do óbice da Súmula n. 7 do STJ: "A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial".
3. Esta Corte Superior já firmou entendimento pela prescrição vintenária para a pretensão ressarcitória decorrente de defeitos na construção (Súmula n. 194 do STJ).
4. Agravo regimental desprovido.

ACÓRDÃO

A Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo regimental, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Marco Buzzi, Luis Felipe Salomão, Raul Araújo e Maria Isabel Gallotti votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília-DF, 20 de março de 2012 (Data do Julgamento)

Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 866.435 - MG (2006/0139741-7)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : LANNA VALLE ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA
ADVOGADOS : JOELSON COSTA DIAS E OUTRO(S)
MARCO AURÉLIO DA SILVA VIANA
AGRAVADO : CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO LIBERTY TRADE CENTER
ADVOGADOS : CARLOS ADOLFO JUNQUEIRA DE CASTRO E OUTRO(S)
RAFAEL DE SOUZA OLIVEIRA PENIDO E OUTRO(S)

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA (Relator):

Trata-se de agravo regimental interposto contra decisão desta relatoria que deu parcial provimento ao recurso especial, tão somente para afastar a multa aplicada com base no art. 538, parágrafo único, do CPC.

Em suas razões, a agravante alega:

a) a existência de omissão quando do julgamento dos embargos de declaração pelo TJMG;

b) a ocorrência de má valoração das provas dos autos e a presença da culpa concorrente não verificada pelo Tribunal de origem; e

c) a inaplicabilidade, ao caso, da Súmula n. 194 do STJ, tendo em vista que o atual Código Civil, em seu art. 618, parágrafo único, aduz que "o direito de demandar contra o empreiteiro decai em 180 (cento e oitenta) dias do aparecimento do vício".

Ao final pugna pela reconsideração da decisão monocrática ou sua apreciação pelo colegiado.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 866.435 - MG (2006/0139741-7)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : LANNA VALLE ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA
ADVOGADOS : JOELSON COSTA DIAS E OUTRO(S)
MARCO AURÉLIO DA SILVA VIANA
AGRAVADO : CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO LIBERTY TRADE CENTER
ADVOGADOS : CARLOS ADOLFO JUNQUEIRA DE CASTRO E OUTRO(S)
RAFAEL DE SOUZA OLIVEIRA PENIDO E OUTRO(S)

EMENTA

AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. DEFEITOS QUE ATINGEM A SOLIDEZ E A SEGURANÇA DA CONSTRUÇÃO. OFENSA AOS ARTS. 458 E 535 DO CPC. INEXISTÊNCIA. PROVAS. REEXAME. SÚMULA N. 7 DO STJ. VÍCIO NA CONSTRUÇÃO. PRAZO PRESCRICIONAL. ENUNCIADO DA SÚMULA N. 194 DO STJ.

1. Inexiste afronta aos arts. 458 e 535 do CPC quando o Tribunal *a quo* pronunciou-se de forma clara e satisfatória sobre a questão debatida.
2. Alterar as conclusões da Corte de origem que, com base nas provas dos autos entendeu pela responsabilidade da construtora, não importa em mera valoração, mas sim reexame das provas, inviável em sede de recurso especial por força do óbice da Súmula n. 7 do STJ: "A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial".
3. Esta Corte Superior já firmou entendimento pela prescrição vintenária para a pretensão ressarcitória decorrente de defeitos na construção (Súmula n. 194 do STJ).
4. Agravo regimental desprovido.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 866.435 - MG (2006/0139741-7)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : LANNA VALLE ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA
ADVOGADOS : JOELSON COSTA DIAS E OUTRO(S)
MARCO AURÉLIO DA SILVA VIANA
AGRAVADO : CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO LIBERTY TRADE CENTER
ADVOGADOS : CARLOS ADOLFO JUNQUEIRA DE CASTRO E OUTRO(S)
RAFAEL DE SOUZA OLIVEIRA PENIDO E OUTRO(S)

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA (Relator): A insurgência não merece ser acolhida.

A agravante não trouxe nenhum argumento capaz de afastar os termos da decisão agravada, razão pela qual merece ser mantida por seus próprios fundamentos:

Trata-se de recurso especial interposto com fundamento no art. 105, III, "a", da CF, contra acórdão proferido pelo TJMG, assim ementado (e-STJ fl. 785):

AÇÃO ORDINÁRIA INDENIZATÓRIA - DEFEITOS QUE ATINGEM A SOLIDEZ E SEGURANÇA DA CONSTRUÇÃO - CONDOMÍNIO - LEGITIMIDADE ATIVA - DEFESA DE INTERESSES COLETIVOS - INTERESSE DE AGIR - PRESCRIÇÃO VINTENÁRIA - PRAZO - SOLIDEZ E SEGURANÇA DO PRÉDIO - INTERPRETAÇÃO EXTENSIVA DO ART. 1245 DO CCB DE 1916 - COMPROVAÇÃO DOS DANOS - VALOR NECESSÁRIO PARA REPARAÇÃO - RESPONSABILIDADE DO CONSTRUTOR.

O prazo para o condomínio ajuizar ação de reparação de danos resultantes de construção é de 20 anos.

Comprovados os danos e o valor da reparação dos mesmos, não conseguido a construtora repará-los quando teve oportunidade é de se condená-la a indenizá-los.

Na origem foi ajuizada ação de indenização por danos materiais pelo CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO LIBERTY TRADE CENTER contra LANNA VALLE ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA.

O juízo de primeiro grau julgou procedente o pedido, condenando a ré ao pagamento dos valores decorrentes do dano (e-STJ Fls.734/739). Em sede de apelação foi negado provimento ao recurso da ora recorrente (e-STJ Fls.776/777 e 785/796).

Opostos embargos de declaração, estes foram rejeitados, aplicando-se multa prevista no art. 538, parágrafo único, do CPC (e-STJ Fls.806/810).

Nas razões do recurso especial, aponta a recorrente violação aos arts. 458, II, e 535 do CPC, por omissão do Tribunal *a quo*, ao não analisar e valorar as provas constantes dos autos, deixando de se pronunciar sobre a alegada afronta aos arts. 187 e 249 do CC/2002 e 2.028 do CC/1916 e sobre "a questão referente à concorrência de culpa, reconhecida pelo laudo pericial" (e-STJ Fl.829).

Argui negativa de vigência aos arts. 210 e 618, parágrafo único, do CC/2002 e 2.028 do CC/1916, por não ter sido conhecida, de ofício, a decadência; "porque o prazo transcorrido na lei anterior é menor do que a metade daquele que estava



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

previsto na lei revogada" e "porque não observou a regra de direito intertemporal" (e-STJ Fl.823).

Alega contrariedade ao art. 125, I, do CPC e 187, 249, 249 e 945 do CC/2002, por entender que "se faz vistas grossas às provas dos autos em prejuízo e detrimento de uma das partes" (e-STJ Fl.821). Afirma, em síntese, que não se pode exigir o pagamento dos valores cobrados por outra empresa, pela totalidade dos serviços, porque "60% dos serviços de recuperação da fachada foram concluídos" (e-STJ Fl.827). Argumenta que deve-se, sim, "exigir que o restante do serviço seja executado em prazo razoável, sob pena de execução por terceiro" (e-STJ Fl.827) e que houve comprovada concorrência de culpas, não considerada para conclusão do acórdão recorrido.

Assevera, por fim, que "É lamentável a aplicação de multa, quando não houve uma palavra sequer envolvendo pretensão modificativa, nem se vislumbra o pretenso caráter protelatório" (e-STJ Fl.830).

Exercido o juízo de admissibilidade positivo do presente, subiram os autos a esta Corte Superior (e-STJ Fls.841/842).

É o relatório.

Decido.

O especial merece parcial provimento.

Inicialmente, conclui-se não ter havido qualquer omissão no julgado proferido pela Corte de origem, a justificar o conhecimento do recurso por afronta aos arts. 458, II, e 535 do CPC. Houve o necessário enfrentamento de toda a matéria posta em debate, ficando perfeitamente demonstrado o deslinde da controvérsia.

A motivação contrária ao interesse da parte ou mesmo omissa em relação a pontos considerados irrelevantes, pelo *decisum*, não pode ser interpretada como descuido das normas apontadas como violadas.

Nesse sentido:

"AGRAVO REGIMENTAL EM RECURSO ESPECIAL. INDENIZAÇÃO POR DANO MORAL. ARTS. 458 E 535 DO CPC. OFENSA INEXISTENTE. REQUISITOS DA REPARAÇÃO CIVIL. REEXAME DE MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. SÚMULA 7/STJ. QUANTUM INDENIZATÓRIO RAZOÁVEL. AGRAVO REGIMENTAL DESPROVIDO.

1. Não se vislumbra afronta às regras dos arts. 458 e 535 do CPC quando a Corte de origem, fundamentadamente, aprecia as questões que lhe foram submetidas, inexistindo no acórdão recorrido omissão, contradição ou obscuridade, como no caso.

(...)

5. Agravo regimental a que se nega provimento.

(AgRg no REsp 1115771/RN, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 24/05/2011, DJe 22/06/2011)".

Quanto à análise da prescrição e decadência, a Corte de origem assim se pronunciou (e-STJ Fl.792):

"Na verdade se aplica a Súmula 194 do STJ, isto porque, o art. 26 da Lei 8078/90, e o art. 1245 do CCB de 1916, o qual se refere a simples garantia de solidez e segurança da construção e não a prazo de prescrição ou decadência".

Irretocável a decisão prolatada pelo Tribunal *a quo*, ao entendimento de que caracterizada a responsabilidade da recorrente pelo evento danoso ocorrido dentro dos 5 (cinco) anos, a partir da data de entrega do imóvel (arts. 618 do CC/2002 e art. 1.245 do CC/1916), o construtor poderá ser acionado no prazo prescricional de vinte (20) anos. Nesse sentido, o seguinte julgado:



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

"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.

(REsp 215832/PR, Rel. Ministro SÁLVIO DE FIGUEIREDO TEIXEIRA, QUARTA TURMA, julgado em 06/03/2003, DJ 07/04/2003, p. 289)".

No mesmo sentido, em decisão monocrática o Ag 1.089.756/GO, Rel. Min. JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, DJe 9/6/2009.

No mérito, o Tribunal *a quo*, com base nos fatos e provas dos autos, concluiu pela responsabilização da construtora, conforme exposto nos seguintes trechos abaixo transcritos (e-STJ Fls.792/796):

"Quanto ao mérito, a prova técnica pericial é clara em comprovar que a responsabilidade nos defeitos é da construtora, não havendo que se falar em culpa concorrente.

Mesmo porque, o perito, às fls. 596, item 2, não encontrou obras clandestinas a ponto de sobrecarregar o projeto original ou causar danos estruturais no edifício.

Não se pode dar guarida aos argumentos da apelante visto que a mesma nunca se negou a proceder os reparos. Eis que desde os idos de 1995/1996 (doc. 17/22) o edifício já vem apresentando problemas, chegando ao seu ápice em 1998 com a ajuizamento da medida cautelar. Por certo, se até o presente ano, decorridos praticamente 10 anos do início dos problemas, não conseguiu consertar o que devia, no meu sentir é o mesmo que se considerá-la inapta a resolver os problemas e que também, não teve a real intenção de fazê-lo.

(...)

A culpa de todos estes defeitos deve ser atribuída a ré/apelante, eis que não se desincumbiu do ônus de provar que tais fatos ocorreram por ato



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

do condomínio, o que não seria crível tendo em vista, a enormidade de outros defeitos constatados na construção e acabamento de todo o edifício.

(...)

O laudo pericial produzido nestes autos demonstrou de maneira pormenorizada o que precisa ser consertado o que já foi pelo condomínio e o custo total para tudo isto, sendo assim, não merece reforma a sentença".

Assim, o conhecimento do presente especial, nesse ponto, acarretaria o reexame de fatos e provas da questão constante nos autos, o que esbarra no óbice da Súmula 7 STJ:

"A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial".

Por fim, com relação à multa prevista no art. 538, parágrafo único, do CPC, o caráter protelatório dos embargos de declaração ou o abuso da recorrente em sua oposição não ficou caracterizado. Dessa forma determina-se o afastamento da multa processual, nos termos da Súmula n. 98 STJ:

"Embargos de declaração manifestados com notório propósito de prequestionamento não tem caráter protelatório".

Em face do exposto, nos termos do art. 557, § 1º, do CPC, DOU PARCIAL PROVIMENTO ao recurso especial, tão somente para afastar a multa aplicada pela Corte de origem.

Publique-se e intimem-se.

Em relação à alegada "má valoração" probatória, do trecho do acórdão (e-STJ fl. 792) reproduzido na decisão monocrática, depreende-se claramente ter o Tribunal de origem chegado à conclusão de culpa da agravante com base no conjunto fático-probatório. Assim, alterar tal entendimento importa em revolvimento de matéria fática - e não em mera valoração da prova.

Por fim, a propósito da aplicabilidade da Súmula n. 194 do STJ ao caso dos autos, importante ressaltar acórdão de relatoria do eminente Ministro ALDIR PASSARINHO JUNIOR:

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL EM AGRAVO DE INSTRUMENTO. RESPONSABILIDADE DO CONSTRUTOR. DEFEITOS DA OBRA.

CAPACIDADE PROCESSUAL. PERSONALIDADE JURÍDICA. SÚMULA N. 7/STJ.

PRAZOS DE GARANTIA E DE PRESCRIÇÃO. 618/CC. SÚMULA N. 194/STJ.

DECISÃO MANTIDA POR SEUS PRÓPRIOS FUNDAMENTOS. IMPROVIMENTO.

I. Na linha da jurisprudência sumulada desta Corte (Enunciado 194), 'prescreve em vinte anos a ação para obter, do construtor, indenização por defeitos na obra'.

II. O prazo estabelecido no art. 618 do Código Civil vigente é de garantia, e, não, prescricional ou decadencial.

III. O evento danoso, para caracterizar a responsabilidade da construtora, deve ocorrer dentro dos 5 (cinco) anos previstos no art. 618 do Código Civil. Uma vez caracterizada tal hipótese, o construtor poderá ser acionado no prazo prescricional de vinte (20) anos. Precedentes.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

IV. Agravo regimental improvido.

(AgRg no Ag n. 991.883/SP, Relator Ministro ALDIR PASSARINHO JUNIOR, QUARTA TURMA, julgado em 12/6/2008, DJe 4/8/2008).

Assim, os argumentos do agravante não merecem prosperar.

Diante do exposto, NEGO PROVIMENTO ao agravo regimental.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2006/0139741-7 **PROCESSO ELETRÔNICO** **AgRg no**
REsp 866.435 / MG

Números Origem: 20000005117684002 20030298251

EM MESA

JULGADO: 02/02/2012

Relator

Exmo. Sr. Ministro **ANTONIO CARLOS FERREIRA**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. DURVAL TADEU GUIMARÃES

Secretária

Bela. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : LANNA VALLE ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA
ADVOGADOS : MARCO AURÉLIO DA SILVA VIANA
JOELSON COSTA DIAS E OUTRO(S)
RECORRIDO : CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO LIBERTY TRADE CENTER
ADVOGADOS : CARLOS ADOLFO JUNQUEIRA DE CASTRO E OUTRO(S)
RAFAEL DE SOUZA OLIVEIRA PENIDO E OUTRO(S)

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Responsabilidade Civil

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE : LANNA VALLE ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA
ADVOGADOS : MARCO AURÉLIO DA SILVA VIANA
JOELSON COSTA DIAS E OUTRO(S)
AGRAVADO : CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO LIBERTY TRADE CENTER
ADVOGADOS : CARLOS ADOLFO JUNQUEIRA DE CASTRO E OUTRO(S)
RAFAEL DE SOUZA OLIVEIRA PENIDO 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:

O presente feito foi retirado de mesa por indicação do Sr. Ministro Relator.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2006/0139741-7 **PROCESSO ELETRÔNICO** **AgRg no**
REsp 866.435 / MG

Números Origem: 20000005117684002 20030298251

EM MESA

JULGADO: 20/03/2012

Relator

Exmo. Sr. Ministro **ANTONIO CARLOS FERREIRA**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. ANTÔNIO CARLOS PESSOA LINS

Secretária

Bela. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : LANNA VALLE ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA
ADVOGADOS : MARCO AURÉLIO DA SILVA VIANA
JOELSON COSTA DIAS E OUTRO(S)
RECORRIDO : CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO LIBERTY TRADE CENTER
ADVOGADOS : CARLOS ADOLFO JUNQUEIRA DE CASTRO E OUTRO(S)
RAFAEL DE SOUZA OLIVEIRA PENIDO E OUTRO(S)

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Responsabilidade Civil

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE : LANNA VALLE ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA
ADVOGADOS : MARCO AURÉLIO DA SILVA VIANA
JOELSON COSTA DIAS E OUTRO(S)
AGRAVADO : CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO LIBERTY TRADE CENTER
ADVOGADOS : CARLOS ADOLFO JUNQUEIRA DE CASTRO E OUTRO(S)
RAFAEL DE SOUZA OLIVEIRA PENIDO 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 Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo regimental, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Marco Buzzi, Luis Felipe Salomão, Raul Araújo e Maria Isabel Gallotti votaram com o Sr. Ministro Relator.