



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1831114 - SP (2019/0235958-7)

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
AGRAVANTE : GOLD NORUEGA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS
SPE LTDA - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL
ADVOGADOS : GUSTAVO CLEMENTE VILELA - SP220907
GUSTAVO PINHEIRO GUIMARÃES PADILHA - SP178268
AGRAVADO : INSPIRATTO RESIDENCIAL
ADVOGADOS : VIVIANE DIAS BARBOZA RAPUCCI - SP213344
HENRIQUE SALIM - SP243005
FRANCIELE APARECIDA GURGEL - SP372889
JOEL ADÃO DA SILVA - SP385622
BRENO CAETANO PINHEIRO - SP222129

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. RESPONSABILIDADE CIVIL. VÍCIO DE CONSTRUÇÃO DO IMÓVEL. PRETENSÃO PARA RESSARCIMENTO. NATUREZA INDENIZATÓRIA. PRAZO PRESCRICIONAL GERAL. ART. 205 DO CC. SÚMULA N. 83 DO STJ. ASTREINTES. PROPORCIONALIDADE. IMPOSSIBILIDADE DE REDUÇÃO. SÚMULA N. 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA POR SEUS PRÓPRIOS FUNDAMENTOS.

1. A jurisprudência desta Corte é assente no sentido de que, quando a pretensão do consumidor é de natureza indenizatória, decorrente de vícios de construção, aplica-se o prazo prescricional geral de 10 anos previsto no art. 205 do Código Civil, afastando-se o prazo decadencial.

2. A fixação da multa cominatória pela instância *a quo* somente pode ser revista em casos de valor irrisório ou exagerado, o que não se verificou no presente caso, atraindo o óbice da Súmula n. 7 do STJ.

3. Não havendo elementos aptos a infirmar a decisão atacada, mantém-se a decisão por seus próprios fundamentos.

4. Agravo interno a que se nega provimento.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 10/09/2024 a 16/09/2024, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 16 de setembro de 2024.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1831114 - SP (2019/0235958-7)

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
AGRAVANTE : GOLD NORUEGA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS
SPE LTDA - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL
ADVOGADOS : GUSTAVO CLEMENTE VILELA - SP220907
GUSTAVO PINHEIRO GUIMARÃES PADILHA - SP178268
AGRAVADO : INSPIRATTO RESIDENCIAL
ADVOGADOS : VIVIANE DIAS BARBOZA RAPUCCI - SP213344
HENRIQUE SALIM - SP243005
FRANCIELE APARECIDA GURGEL - SP372889
JOEL ADÃO DA SILVA - SP385622
BRENO CAETANO PINHEIRO - SP222129

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. RESPONSABILIDADE CIVIL. VÍCIO DE CONSTRUÇÃO DO IMÓVEL. PRETENSÃO PARA RESSARCIMENTO. NATUREZA INDENIZATÓRIA. PRAZO PRESCRICIONAL GERAL. ART. 205 DO CC. SÚMULA N. 83 DO STJ. ASTREINTES. PROPORCIONALIDADE. IMPOSSIBILIDADE DE REDUÇÃO. SÚMULA N. 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA POR SEUS PRÓPRIOS FUNDAMENTOS.

1. A jurisprudência desta Corte é assente no sentido de que, quando a pretensão do consumidor é de natureza indenizatória, decorrente de vícios de construção, aplica-se o prazo prescricional geral de 10 anos previsto no art. 205 do Código Civil, afastando-se o prazo decadencial.

2. A fixação da multa cominatória pela instância *a quo* somente pode ser revista em casos de valor irrisório ou exagerado, o que não se verificou no presente caso, atraindo o óbice da Súmula n. 7 do STJ.

3. Não havendo elementos aptos a infirmar a decisão atacada, mantém-se a decisão por seus próprios fundamentos.

4. Agravo interno a que se nega provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por GOLD NORUEGA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. contra decisão monocrática que negou provimento ao recurso especial interposto, mantendo o acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo e reconheceu a responsabilidade da recorrente por vícios construtivos em imóvel, afastando as teses de prescrição e decadência aventadas.

O agravante sustenta que a pretensão do agravado seria de natureza obrigacional, sujeita ao prazo decadencial do art. 618 do Código Civil, e não de natureza indenizatória, como reconhecido pelo Tribunal de origem. Pleiteia a aplicação do prazo prescricional do art. 26, II, do Código de Defesa do Consumidor e a revogação das astreintes fixadas, sob alegação de desarrazoabilidade do valor diário de R\$ 1.000,00.

Ao final, requer o provimento do agravo interno para reforma da decisão agravada.

Impugnação às fls. 1.254-.1260.

É o relatório.

VOTO

O agravo interno não merece provimento.

A decisão agravada negou provimento ao recurso especial com base na Súmula n. 83 do STJ, por entender estar o acórdão recorrido em conformidade com a jurisprudência desta Corte, que reconhece a aplicação do prazo prescricional decenal do art. 205 do Código Civil para ações indenizatórias decorrentes de vícios

construtivos.

Nessa linha, as alegações do agravante de que a pretensão do agravado seria de natureza obrigacional, sujeita ao prazo decadencial do art. 618 do Código Civil e de que deveria ser aplicado o prazo prescricional do art. 26, II, do Código de Defesa do Consumidor, já foram devidamente apreciadas e rejeitadas pela decisão agravada.

Isso porque o acórdão recorrido fundamentou-se no entendimento de que a pretensão do agravado era, na verdade, de natureza indenizatória, decorrente de vícios construtivos, o que atrai a aplicação do prazo prescricional decenal previsto no art. 205 do Código Civil, em conformidade com a jurisprudência consolidada nesta Corte.

Nesse mesmo sentido:

PROCESSUAL CIVIL, CIVIL E DIREITO DO CONSUMIDOR. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE REPARAÇÃO POR PERDAS E DANOS CUMULADA COM OBRIGAÇÃO DE FAZER. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. NÃO OCORRÊNCIA. VIOLAÇÃO DO ART. [489](#) DO [CPC/2015](#). INOCORRÊNCIA. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. METRAGEM A MENOR. VÍCIO APARENTE. PRETENSÃO INDENIZATÓRIO. PRAZO DECENAL. 1. Ação de reparação de perdas e danos cumulada com obrigação de fazer, em virtude da entrega de imóvel, objeto de contrato de compra e venda entre as partes, em metragem menor do que a contratada. 2. Ação ajuizada em 03/02/2017. Recurso especial concluso ao gabinete em 15/03/2019. Julgamento: [CPC/2015](#). 3. O propósito recursal, além de ver reconhecida a negativa de prestação jurisdicional, é a aplicação das prejudiciais de decadência e prescrição em relação ao pedido do recorrido de reparação por perdas e danos decorrentes da aquisição de imóvel entregue em metragem menor do que a contratada. 4. Não há que se falar em violação do art. [1.022](#) do [CPC/2015](#) quando o Tribunal de origem, aplicando o direito que entende cabível à hipótese, soluciona integralmente a controvérsia submetida à sua apreciação, ainda que de forma diversa daquela pretendida pela parte. 5. 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. [489](#) do [CPC/2015](#). 6. A entrega de bem imóvel em metragem diversa da contratada não pode ser considerada vício oculto, mas sim aparente, dada a possibilidade de ser verificada com a mera medição das dimensões do imóvel - o que, por precaução, o adquirente, inclusive, deve providenciar tão logo receba a unidade imobiliária. 7. 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](#)). 8. O prazo decadencial previsto no art. [26](#) do [CDC](#) relaciona-se ao período de que dispõe o consumidor para exigir em juízo alguma das

alternativas que lhe são conferidas pelos arts. 18, § 1º, e 20, caput, do mesmo diploma legal (a saber, a substituição do produto, a restituição da quantia paga, o abatimento proporcional do preço e a reexecução do serviço), não se confundindo com o prazo prescricional a que se sujeita o consumidor para pleitear indenização decorrente da má-execução do contrato. 9. 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. A ação, tipicamente condenatória, sujeita-se a prazo de prescrição. 10. 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](#). 11. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, parcialmente provido. ([REsp 1.819.058/SP](#), relatora Ministra Nancy Andrigli, Terceira Turma, julgado em 3/12/2019, DJe de 5/12/2019.)

Assim, com relação à pretensão indenizatória, incidirá o prazo prescricional decenal – não transcorrido, no caso apreciado, entre a entrega do imóvel e o ajuizamento da ação, sendo que a revisão desse entendimento acarretaria o revolvimento de fatos e provas acostadas aos autos, o qual é vedado pela Súmula n. 7 do STJ.

Observa-se, portanto, que o acórdão recorrido está em consonância com a atual orientação do Superior Tribunal de Justiça, motivo pelo qual não merece reforma.

Além disso, o Tribunal de origem concluiu que os vícios foram constatados dentro do período de garantia previsto no art. 618 do Código Civil, afastando, assim, a tese de decadência e prescrição suscitada pelo agravante.

A esse respeito:

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. DANOS MATERIAIS E MORAIS. RESPONSABILIDADE DO CONSTRUTOR. VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO, OBSCURIDADE OU ERRO MATERIAL. AUSÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. NÃO OCORRÊNCIA. PRESCRIÇÃO. SÚMULA 194/STJ. ART. 618 DO CC/2002. PRAZO DE GARANTIA. 5 ANOS. INAPLICABILIDADE EM RELAÇÃO DE CONSUMO. VÍCIO OCULTO. POSSIBILIDADE DE RECLAMAR AO FORNECEDOR A PARTIR DO MOMENTO EM QUE FICAR EVIDENCIADO O DANO. PRAZO PRESCRICIONAL. 10 ANOS À FALTA DA PREVISÃO ESPECÍFICA. TERMO INICIAL. SÚMULA 568/STJ. DECISÃO MANTIDA. 1. Indenização por danos materiais e compensação por danos morais. 2. Ausentes os vícios do art. 1.022 do CPC, é impositiva 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. 489 do CPC/15.4. Consoante o entendimento firmado pela e. Terceira Turma, a pretensão do consumidor de ser indenizado pelo prejuízo decorrente da entrega de imóvel com vícios de construção não se sujeita a prazo decadencial, quer previsto no Código Civil, quer previsto no CDC.5. O prazo de 5 anos previsto no caput do art. 618 do CC/2002 é de garantia. Não se trata, pois, de prazo prescricional ou decadencial.6. Quanto ao prazo prescricional para pleitear a indenização correspondente, sendo o art. 27 do CDC exclusivo para as hipóteses de fato do produto ou serviço, à falta de prazo específico no CDC que regule a hipótese de inadimplemento contratual, aplica-se o prazo geral de 10 anos previsto no art. 205 do CC/2002, o qual corresponde ao prazo vintenário de que trata a Súmula 194/STJ, aprovada na vigência do art. 177 do CC/1916.7. Hipótese em que foi reconhecida a relação de consumo, de modo que a responsabilidade por vícios construtivos não fica limitada ao prazo de garantia de 5 anos, previsto no art. 618 do CC/2002. Ademais, os defeitos foram constatados a partir de março de 2015 e a ação indenizatória foi ajuizada em 29/10/2015, de modo que não está caracterizada a prescrição decenal.8. Agravo interno não provido. (AgInt no AREsp n. 2092461 SP 2022/0083366-9, relator Nancy Andrichi, Terceira Turma, julgado em 12/6/2023, DJe de 14/06/2023.)

Quanto o valor das astreintes, o Superior Tribunal de Justiça já sedimentou entendimento no sentido de que a análise da questão relativa à redução ou ao aumento das astreintes não pode ser revista na instância especial, pois tal procedimento implica reexame das circunstâncias fáticas que delimitaram a controvérsia, salvo se o arbitramento for excessivo ou ínfimo, o que não ocorreu na espécie.

No caso, conforme expressamente consignado na decisão recorrida, o Tribunal de origem, com base na análise do acervo fático-probatório e nas especificidades do caso, afastou o pedido de minoração da multa por concluir pela sua razoabilidade (fl. 1236)

Assim, não merece reparo a decisão pois, de fato, conforme os entendimentos desta Corte, a revisão encontra óbice na Súmula n. 7 do STJ. Nesse mesmo sentido: AgInt no AREsp n. 1.784.618/MT, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 21/3/2022, DJe de 24/3/2022; REsp n. 1.929.288/TO, relatora Ministra Nancy Andrichi, Terceira Turma, julgado em 22/2/2022, DJe de 24/2/2022.

Ante o exposto, **nego provimento ao agravo interno, mantendo a decisão agravada por seus próprios fundamentos.**

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**AgInt no REsp 1.831.114 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2019/0235958-7

Número de Origem:
10042273820188260114

Sessão Virtual de 10/09/2024 a 16/09/2024

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : GOLD NORUEGA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA
- EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

ADVOGADOS : GUSTAVO CLEMENTE VILELA - SP220907
GUSTAVO PINHEIRO GUIMARÃES PADILHA - SP178268

RECORRIDO : INSPIRATTO RESIDENCIAL

ADVOGADOS : VIVIANE DIAS BARBOZA RAPUCCI - SP213344
BRENO CAETANO PINHEIRO - SP222129
HENRIQUE SALIM - SP243005
FRANCIELE APARECIDA GURGEL - SP372889
JOEL ADÃO DA SILVA - SP385622

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROPRIEDADE - CONDOMÍNIO

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : GOLD NORUEGA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA -
EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

ADVOGADOS : GUSTAVO CLEMENTE VILELA - SP220907
GUSTAVO PINHEIRO GUIMARÃES PADILHA - SP178268

AGRAVADO : INSPIRATTO RESIDENCIAL

ADVOGADOS: VIVIANE DIAS BARBOZA RAPUCCI - SP213344
HENRIQUE SALIM - SP243005
FRANCIELE APARECIDA GURGEL - SP372889
JOEL ADÃO DA SILVA - SP385622
BRENO CAETANO PINHEIRO - SP222129

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 10/09/2024 a 16/09/2024, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 16 de setembro de 2024