



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2209459 - SP
(2022/0290139-0)**

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
AGRAVANTE : CONSTRUTORA TENDA S/A
ADVOGADOS : NELSON LUIZ GUEDES FERREIRA PINTO - MG015752
MAITE CAMPOS DE MAGALHAES GOMES - SP350332
SYLVIA CARVALHO DE RESENDE - SP365605
LUIZ FELIPE LELIS COSTA - SP393509
AGRAVADO : RESIDENCIAL NOVO HORIZONTE - CONDOMINIO MAR
ADVOGADOS : RENATO MALDONADO TERZENOV - SP140534
NATHALIA DE ALMEIDA PEREZ JESKE - SP260860

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO. DECADÊNCIA. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. NÃO OCORRÊNCIA. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE. PRAZO PRESCRICIONAL DECENAL.

1. Ação de obrigação de fazer.
2. Ausentes os vícios do art. 1.022 do CPC/15, rejeitam-se os embargos de declaração
3. O reexame de fatos e provas em recurso especial é inadmissível
4. A pretensão do consumidor de ser indenizado pelo prejuízo decorrente da entrega de imóvel com vícios de construção se sujeita ao prazo prescricional decenal. Precedentes.
5. 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, em sessão virtual de 29/08/2023 a 04/09/2023, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Brasília, 04 de setembro de 2023.

MINISTRA NANCY ANDRIGHI

Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2209459 - SP
(2022/0290139-0)**

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
AGRAVANTE : CONSTRUTORA TENDA S/A
ADVOGADOS : NELSON LUIZ GUEDES FERREIRA PINTO - MG015752
MAITE CAMPOS DE MAGALHAES GOMES - SP350332
SYLVIA CARVALHO DE RESENDE - SP365605
LUIZ FELIPE LELIS COSTA - SP393509
AGRAVADO : RESIDENCIAL NOVO HORIZONTE - CONDOMINIO MAR
ADVOGADOS : RENATO MALDONADO TERZENOV - SP140534
NATHALIA DE ALMEIDA PEREZ JESKE - SP260860

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRADO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO. DECADÊNCIA. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. NÃO OCORRÊNCIA. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE. PRAZO PRESCRICIONAL DECENAL.

1. Ação de obrigação de fazer.
2. Ausentes os vícios do art. 1.022 do CPC/15, rejeitam-se os embargos de declaração
3. O reexame de fatos e provas em recurso especial é inadmissível
4. A pretensão do consumidor de ser indenizado pelo prejuízo decorrente da entrega de imóvel com vícios de construção se sujeita ao prazo prescricional decenal. Precedentes.
5. Agravo interno desprovido.

RELATÓRIO

A EXMA. SRA. MINISTRA NANCY ANDRIGHI (Relatora):

Cuida-se de agravo interno interposto por CONSTRUTORA TENDA S/A contra decisão que conheceu do agravo para conhecer em parte do recurso especial e negar-lhe provimento.

Ação: de obrigação de fazer ajuizada por CONDOMÍNIO NOVO

HORIZONTE - MAR em face da agravante, no qual se apontou vícios de construção e pelos quais requer a realização de reparos ou sua conversão em perdas e danos.

Sentença: julgou parcialmente procedente a demanda para condenar a agravante a proceder os reparos dos vícios na construção do condomínio, autorizada a conversão em perdas e danos se decorrido o prazo sem conclusão dos reparos.

Acórdão: negou provimento à apelação da agravante, nos termos da seguinte ementa:

"APELAÇÃO CÍVEL. VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO. Ação de obrigação de fazer promovida por condomínio edilício em face de construtora responsável pela entrega das obras. Recurso interposto pela ré em face de sentença que julgou o pedido procedente em parte, para condenar a requerida ao cumprimento da obrigação de fazer consistente em promover, às suas custas, no prazo de 180 dias, os reparos dos vícios na construção do condomínio autor, autorizada a conversão em perdas e danos se decorrido o prazo sem conclusão dos reparos. DECADÊNCIA. Aplicação do prazo prescricional de 10 anos, conforme art. 205 do Código Civil), para requerer a reparação das perdas e danos decorrentes dos vícios construtivos. Precedentes deste Tribunal. Trabalho pericial hígido e detalhado, que constatou de forma fundamentada a existência de vícios construtivos. Prevalência de suas conclusões, ante a falta de impugnação consistente, com esteio fático-probatório. Sucumbência corretamente distribuída. Sentença preservada. NEGADO PROVIMENTO AO RECURSO". (v.35309).

Embargos de Declaração: opostos pela agravante, foram rejeitados.

Recurso especial: alega violação dos arts. 1022 do CPC e 26, II, do CDC, bem como dissídio jurisprudencial. Aponta negativa de prestação jurisdicional quanto à alegação de invalidade da perícia realizada, bem como quanto ao percentual de acolhimento do pleito da parte agravada na obrigação de reparar. Sustenta que o prazo aplicável contra a pretensão de reparação de vícios de construção deve ser o decadencial previsto no art. 26, II, do CDC.

Decisão unipessoal: conheceu do agravo para conhecer em parte do recurso especial e negar-lhe provimento, ante a não ocorrência de negativa de prestação jurisdicional, bem como ante a incidência da Súmula 7/STJ.

Agravo interno: o agravante reitera as omissões apontadas e alega que o prazo aplicável para o exercício da pretensão inicial era o prazo decadencial

de 90 dias e aponta a inaplicabilidade da Súmula 7/STJ.

É o relatório.

VOTO

A EXMA. SRA. MINISTRA NANCY ANDRIGHI (Relatora):

A despeito das alegações aduzidas neste recurso, percebe-se que a parte agravante não trouxe qualquer argumento novo capaz de ilidir o entendimento firmado na decisão ora agravada.

Com efeito, tanto a validade da prova pericial produzida quanto sobre a extensão dos danos verificados na perícia e a sucumbência da agravante em parte substancial do pedido foram inteiramente decididos pela Corte de origem, como se vê dos seguintes trechos:

A respeito da divergência sobre o método de construção empregado, cabe observar que a construtora efetuou essa crítica ao trabalho pericial ao se manifestar sobre os primeiros esclarecimentos (fls. 758/792 e 813/815). Em novos esclarecimentos, o perito ratificou suas conclusões.

Bem de se ver que, embora a recorrente afirma que o método de construção não corresponde ao apurado, in loco, pelo próprio perito, não trouxe documentos que pudessem atestar esse erro, e tampouco demonstrou como o reconhecimento da utilização de método construtivo diverso conduziria à conclusão diametralmente oposta.

(...)

Sobre as infiltrações constatadas, os esclarecimentos do perito registram que:

(...)

A recorrente não explica de onde tirou a conclusão de que o perito afirmou que apenas duas unidades apresentaram infiltrações. O laudo é categórico ao anotar que foram realizadas vistorias internas e externas, e que "serão necessários reparos em todas as fachadas de todas as torres do Condomínio-autor por não se tratar de patologia localizada"(fls. 780).

Assim, há explicação técnica lógica e satisfatória sobre o método empregado para descobrir as causas das falhas de construção apuradas, que levaram ao aparecimento de infiltrações.

(...)

Diante da ausência de prova contundente apontando falha evidente, deve prevalecer a perícia realizada com visita do local e registro detalhado do empreendimento.

Não há que se falar, por fim, em alteração dos ônus de sucumbência. O condomínio autor se saiu vencedor no pedido de condenação da ré a promover os reparos necessários no edifício, bem como em seu pedido subsidiário. Ainda que a obrigação de reparar tenha sido reconhecida em menor extensão que aquela pleiteada na inicial, considera-se que a ré sucumbiu em parte substancial, vez que condenada a promover reparos de em todos os blocos do edifício e áreas comuns." (fls.

Assim, não há falar em omissão ou falta de fundamentação a anular o acórdão recorrido.

E tendo a Corte de origem afirmado a validade da perícia realizada, bem como decidido as questões de responsabilidade com base nas conclusões da prova pericial produzida, não há como rever tais conclusões sem a necessária incursão na seara probatória dos autos, o que é vedado em sede de recurso especial, nos termos da Súmula 7/STJ.

Do mesmo modo, no que toca à aplicação do prazo decadencial, a Corte de origem afastou o prazo do art. 26, II, do CDC ***"pois não se trata de vícios aparentes ou de fácil constatação"*** (fl. 1040, e-STJ). Tal constatação não pode ser revertida na estreita via do recurso especial, ante a aplicação da Súmula 7/STJ.

Acrescente-se que a aplicação do prazo prescricional decenal para a pretensão de reparos ou conversão em perdas e danos de vícios de construção, encontra-se em conformidade com a jurisprudência desta Corte Superior de Justiça: AgInt no AREsp n. 2.092.461/SP, 3ª Turma, DJe de 14/6/2023 e AgInt no AREsp n. 495.031/RJ, 4ª Turma, DJe de 26/6/2018.

DISPOSITIVO

Forte nessas razões, NEGOU PROVIMENTO ao presente agravo interno no agravo em recurso especial.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AgInt no AREsp 2.209.459 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2022/0290139-0

Número de Origem:

10064316020158260405 1006431602015826040550000 20210000512239 20210000688466

Sessão Virtual de 29/08/2023 a 04/09/2023

Relator do AgInt

Exma. Sra. Ministra NANCY ANDRIGHI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : CONSTRUTORA TENDA S/A

ADVOGADOS : NELSON LUIZ GUEDES FERREIRA PINTO - MG015752

MAITE CAMPOS DE MAGALHAES GOMES - SP350332

SYLVIA CARVALHO DE RESENDE - SP365605

LUIZ FELIPE LELIS COSTA - SP393509

AGRAVADO : RESIDENCIAL NOVO HORIZONTE - CONDOMINIO MAR

ADVOGADOS : RENATO MALDONADO TERZENOV - SP140534

NATHALIA DE ALMEIDA PEREZ JESKE - SP260860

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - SEGURO

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : CONSTRUTORA TENDA S/A

ADVOGADOS : NELSON LUIZ GUEDES FERREIRA PINTO - MG015752

MAITE CAMPOS DE MAGALHAES GOMES - SP350332

SYLVIA CARVALHO DE RESENDE - SP365605

LUIZ FELIPE LELIS COSTA - SP393509

AGRAVADO : RESIDENCIAL NOVO HORIZONTE - CONDOMINIO MAR

ADVOGADOS : RENATO MALDONADO TERZENOV - SP140534

NATHALIA DE ALMEIDA PEREZ JESKE - SP260860

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 29/08/2023 a 04/09/2023, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Brasília, 05 de setembro de 2023