



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2259223 - SP (2022/0373825-4)

RELATOR : MINISTRO HUMBERTO MARTINS
AGRAVANTE : EBM INCORPORACOES S/A
OUTRO NOME : EBM INCORPORACOES LTDA
ADVOGADOS : DANIELLA GRANGEIRO FERREIRA KAFURI - SP403264
JOAO VICTOR FLEURY CALACA E OUTRO(S) - GO064686
AGRAVADO : RESIDENCIAL FELICITA LTDA
ADVOGADO : LUIZ FERNANDO FREITAS FAUVEL - SP112460
AGRAVADO : ELIANA MARIA PATRIZI
OUTRO NOME : MARIA ELIANA PATRIZI
ADVOGADO : MAGDA SOARES DE JESUS - SP365257

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL. IMÓVEL. VÍCIO CONSTRUTIVO OCULTO. CONSTATAÇÃO EM PERÍCIA. REVERSÃO. SÚMULA 7/STJ. ART. 618 DO CC. PRAZO DECADENCIAL MÍNIMO DE GARANTIA DO IMÓVEL. IRRELEVÂNCIA PARA CONTAGEM DO PRAZO PRESCRICIONAL DECENAL. PRECEDENTES. DANO MATERIAL E MORAL. REVERSÃO. SÚMULA 7/STJ. CULPA DO CONDOMÍNIO. DISCUSSÃO CABÍVEL EM OUTRA AÇÃO. FUNDAMENTO INATACADO. SÚMULA 283/STF.

1. Apesar de a agravante insistir que o "laudo pericial constatou que não se tratava de um vício construtivo não conhecido", as instâncias ordinárias foram categóricas ao reconhecer que a hipótese dos autos era de "vício construtivo não conhecido, do qual se teve ciência a partir do exame pericial realizado nesses autos, de tal sorte que o prazo prescricional só começou a correr a partir de tal marco". Reversão de premissa fática que esbarra no intransponível óbice da Súmula n. 7/STJ.
2. A jurisprudência do STJ destaca que o prazo previsto no art. 168 do CC é meramente para irredutibilidade de garantia mínima, não tendo nenhuma influência com o prazo prescricional, o qual tem como termo *a quo* a constatação do vício. Precedentes.
3. "A 'solidez e segurança do trabalho de empreitada de edifícios ou outras construções consideráveis' foram destacadas pelo legislador (artigo 618 do Código Civil) para fins de atendimento ao prazo irredutível de garantia de cinco anos, não consubstanciando, contudo, critério para aplicação do prazo prescricional enunciado na Súmula 194 do STJ". (AgInt no AREsp n. 438.665/RS, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, DJe de 24/9/2019).
4. As questões quanto ao dever de indenizar a autora, tanto material como

moralmente, foram tomadas à luz do acervo fático-probatório dos autos, em especial em razão da perícia feita que constatou a existência de falhas no projeto, o que torna a reversão do julgado incabível, ante o óbice da já citada Súmula n. 7/STJ.

5. Não comporta conhecimento a alegação de que haveria culpa do condomínio, pois, da análise das razões do recurso especial, observa-se que a recorrente limita-se a suscitar a participação (exclusiva ou, ao menos, concorrente) do condomínio no evento danoso e deixa de impugnar o fundamento do acórdão recorrido no sentido de que tal questão deve ser suscitada em outra ação ("sem prejuízo de posterior discussão entre construtora e condomínio a respeito de toda a construção"), o que atrai a incidência da Súmula n. 283/STF: "É inadmissível o recurso extraordinário, quando a decisão recorrida assenta em mais de um fundamento suficiente e o recurso não abrange todos eles".

Agravo interno improvido.

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 26/09/2023 a 02/10/2023, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 02 de outubro de 2023.

Ministro HUMBERTO MARTINS

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2259223 - SP (2022/0373825-4)

RELATOR : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
AGRAVANTE : EBM INCORPORACOES S/A
OUTRO NOME : EBM INCORPORACOES LTDA
ADVOGADOS : DANIELLA GRANGEIRO FERREIRA KAFURI - SP403264
JOAO VICTOR FLEURY CALACA E OUTRO(S) - GO064686
AGRAVADO : RESIDENCIAL FELICITA LTDA
ADVOGADO : LUIZ FERNANDO FREITAS FAUVEL - SP112460
AGRAVADO : ELIANA MARIA PATRIZI
OUTRO NOME : MARIA ELIANA PATRIZI
ADVOGADO : MAGDA SOARES DE JESUS - SP365257

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL. IMÓVEL. VÍCIO CONSTRUTIVO OCULTO. CONSTATAÇÃO EM PERÍCIA. REVERSÃO. SÚMULA 7/STJ. ART. 618 DO CC. PRAZO DECADENCIAL MÍNIMO DE GARANTIA DO IMÓVEL. IRRELEVÂNCIA PARA CONTAGEM DO PRAZO PRESCRICIONAL DECENAL. PRECEDENTES. DANO MATERIAL E MORAL. REVERSÃO. SÚMULA 7/STJ. CULPA DO CONDOMÍNIO. DISCUSSÃO CABÍVEL EM OUTRA AÇÃO. FUNDAMENTO INATACADO. SÚMULA 283/STF.

1. Apesar de a agravante insistir que o "laudo pericial constatou que não se tratava de um vício construtivo não conhecido", as instâncias ordinárias foram categóricas ao reconhecer que a hipótese dos autos era de "vício construtivo não conhecido, do qual se teve ciência a partir do exame pericial realizado nesses autos, de tal sorte que o prazo prescricional só começou a correr a partir de tal marco". Reversão de premissa fática que esbarra no intransponível óbice da Súmula n. 7/STJ.
2. A jurisprudência do STJ destaca que o prazo previsto no art. 168 do CC é meramente para irredutibilidade de garantia mínima, não tendo nenhuma influência com o prazo prescricional, o qual tem como termo *a quo* a constatação do vício. Precedentes.
3. "A 'solidez e segurança do trabalho de empreitada de edifícios ou outras construções consideráveis' foram destacadas pelo legislador (artigo 618 do Código Civil) para fins de atendimento ao prazo irredutível de garantia de cinco anos, não consubstanciando, contudo, critério para aplicação do prazo prescricional enunciado na Súmula 194 do STJ". (AgInt no AREsp n. 438.665/RS, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, DJe de 24/9/2019).
4. As questões quanto ao dever de indenizar a autora, tanto material como

moralmente, foram tomadas à luz do acervo fático-probatório dos autos, em especial em razão da perícia feita que constatou a existência de falhas no projeto, o que torna a reversão do julgado incabível, ante o óbice da já citada Súmula n. 7/STJ.

5. Não comporta conhecimento a alegação de que haveria culpa do condomínio, pois, da análise das razões do recurso especial, observa-se que a recorrente limita-se a suscitar a participação (exclusiva ou, ao menos, concorrente) do condomínio no evento danoso e deixa de impugnar o fundamento do acórdão recorrido no sentido de que tal questão deve ser suscitada em outra ação ("sem prejuízo de posterior discussão entre construtora e condomínio a respeito de toda a construção"), o que atrai a incidência da Súmula n. 283/STF: "É inadmissível o recurso extraordinário, quando a decisão recorrida assenta em mais de um fundamento suficiente e o recurso não abrange todos eles".

Agravo interno improvido.

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

Cuida-se de agravo interno interposto por EBM INCORPORACOES S/A contra decisão monocrática de minha relatoria, que conheceu do agravo para conhecer em parte do recurso especial e negar-lhe provimento (fls. 819-824).

Extraí-se dos autos que o recurso especial inadmitido foi interposto, com fundamento no artigo 105, inciso III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO assim ementado (fl. 725):

Apelação. Ação de obrigação de fazer c. c. indenização. Vício de construção. Ilegitimidade passiva não verificada. Termo inicial do prazo prescricional a contar da data da ciência do vício. Não obstante, o pedido de denúncia da lide foi realizado no prazo de dez anos a contar da garantia do art. 618 do CC. Laudo pericial que identificou a origem do problema de vazamento na prumada de abastecimento de água fria, área de propriedade do condomínio, o que atrai sua responsabilidade. Perito encontrou indicações, ainda, de falhas do projeto ou da construção, o que caracteriza a responsabilidade da construtora, bem como autoriza o acolhimento da lide secundária, sem prejuízo de possível discussão posterior como condomínio. Danos morais configurados. Quantum mantido. Recursos improvidos.

Rejeitados os embargos de declaração opostos (fls. 743-747).

Nas razões do recurso interno, a agravante reitera sua tese de violação do art. 618 da Lei n. 10.406/2002 e de que teria ocorrido a prescrição.

Traça argumentações quanto à inaplicabilidade das Súmulas n. 7/STJ e

283/STF à hipótese dos autos.

Pugna, por fim, pelo provimento do agravo interno.

A agravada apresentou contrarrazões (fls. 841-850).

É, no essencial, o relatório.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

Nada a prover.

Apesar de a agravante insistir que o "laudo pericial constatou que não se tratava de um vício construtivo não conhecido" (fl. 633), conforme consignado na decisão agravada, as instâncias ordinárias foram categóricas ao reconhecer que a hipótese dos autos era de "vício construtivo não conhecido, do qual se teve ciência a partir do exame pericial realizado nesses autos, de tal sorte que o prazo prescricional só começou a correr a partir de tal marco" (fl. 728).

A toda evidência, a reversão da referida premissa fática esbarra no intransponível óbice da Súmula n. 7/STJ:

2. O provimento do especial, no que se refere à alegação de que os vícios do imóvel seriam ocultos, requer nova incursão fático-probatória, o que é inviável, tendo em vista a incidência da Súmula nº 7/STJ.

(AgRg no AREsp n. 511.129/RJ, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, DJe de 12/3/2015.)

Por seu turno, tendo por inalterável a premissa que se trata de vício oculto, o entendimento firmado se coaduna com a jurisprudência do STJ, a qual destaca, inclusive, que o prazo previsto no art. 168 do CC é meramente para irredutibilidade de garantia mínima, não tendo nenhuma influência com o prazo prescricional, o qual tem como termo *a quo* a constatação do vício e a recusa em repará-lo.

A propósito, citam-se:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO. PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. ART. 618 DO CC/2002. PRAZO DECADENCIAL. INAPLICABILIDADE. PRAZO PRESCRICIONAL DECENAL. TERMO INICIAL. COMUNICAÇÃO À CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. PRESCRIÇÃO AFASTADA. PRECEDENTES. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. O entendimento desta Corte é de que "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') - (REsp 1.717.160/DF, Rel. Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 22/03/2018, DJe 26/03/2018).

2. Segundo orientação jurisprudencial deste Superior Tribunal, "a 'solidez e segurança do trabalho de empreitada de edifícios ou outras construções consideráveis' foram destacadas pelo legislador (artigo 618 do Código Civil) para fins de atendimento ao prazo irredutível de garantia de cinco anos, não consubstanciando, contudo, critério para aplicação do prazo prescricional enunciado na Súmula 194 do STJ" (AgInt no AREsp 438.665/RS, Rel. Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 19/09/2019, DJe 24/09/2019).

3. Ademais, "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" (REsp n. 1.819.058/SP, Relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 3/12/2019, DJe 5/12/2019).

4. Com relação ao termo *a quo* desse prazo, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é firme no sentido de que os danos decorrentes de vício na construção se prolongam no tempo, o que inviabiliza a fixação do termo inicial do prazo prescricional, considerando-se como iniciada a prescrição somente no momento em que a seguradora é comunicada do evento danoso e se recusa a indenizar.

5. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp n. 1.897.767/CE, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, DJe de 24/3/2022.)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO SECURITÁRIA. INTERESSE DA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. COMPETÊNCIA. JUSTIÇA ESTADUAL. APLICAÇÃO DO TEMA 1.011 DO SUPREMO TRIBUNAL PRESCRIÇÃO. PRAZO E TERMO INICIAL. RESPONSABILIDADE CIVIL DA SEGURADORA. VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO. BOA-FÉ OBJETIVA E PROTEÇÃO CONTRATUAL DO CONSUMIDOR. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE.

1. Cuida-se, na origem, de ação de indenização securitária.
[...]

3. Os danos decorrentes de vício da construção se protraem no tempo e, por isso, não permitem a fixação de um marco temporal certo, a partir do qual se possa contar, com segurança, o termo inicial do prazo prescricional para a ação indenizatória correspondente a ser intentada contra a seguradora.

[...]

5. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp n. 942.310/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, DJe de 19/8/2021.)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. SEGURO HABITACIONAL. SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO. 1. SOBRESTAMENTO DO FEITO. NÃO CABIMENTO. 2. NÃO OCORRÊNCIA DE PRESCRIÇÃO. INVERSÃO DE ENTENDIMENTO. NECESSIDADE DE REEXAME DE FATOS E PROVAS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. 3. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO DOS ARTIGOS DE LEI TIDOS POR VULNERADOS. DEFICIÊNCIA DA FUNDAMENTAÇÃO. SÚMULA 284/STF. 4. CLÁUSULA QUE EXCLUI A COBERTURA DE DANOS CAUSADOS POR VÍCIO INTERNO. ABUSIVIDADE CONFIGURADA. ADEQUAÇÃO AO MAIS RECENTE ENTENDIMENTO JURISPRUDENCIAL DESTA CORTE SOBRE O TEMA. 5. REQUERIMENTO DA PARTE AGRAVADA DE APLICAÇÃO DA MULTA PREVISTA NO § 4º DO ART. 1.021 DO CPC/2015. 6. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

[...]

2. A prescrição da pretensão autoral, nos casos em que se pleiteia indenização securitária decorrente de vícios na estrutura do imóvel, conta-se a partir da ciência dos vícios construtivos. Súmula n. 7 do STJ.

[...]

6. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no REsp n. 1.715.426/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, DJe de 1/9/2020.)

No mais, as questões quanto ao dever de indenizar a autora, tanto material como moralmente, foram tomadas à luz do acervo fático-probatório dos autos, em especial em razão da perícia feita, que constatou a existência de falhas no projeto, o que torna a reversão do julgado incabível ante o óbice da Súmula n. 7/STJ.

Nesse sentido, cito:

2. A conclusão adotada na origem, de que caracterizado o dano moral em decorrência de vícios construtivos e defeitos apresentados no imóvel, deu-se com base nos elementos fático-probatórios dos autos, sendo inviável sua revisão pelo óbice da Súmula n.º 7 do STJ.

(AgInt no AREsp n. 2.224.353/RS, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, DJe de 9/3/2023.)

3. Para derruir as conclusões contidas no acórdão recorrido e acolher o inconformismo recursal no sentido de aferir existência de defeitos construtivos no imóvel e a ocorrência de dano moral, segundo as razões vertidas no apelo

extremo, seria imprescindível o o revolvimento de matéria fático e probatória, providência que esbarra no óbice da Súmulas 7 desta Corte.

(AgInt no AREsp n. 2.130.068/PR, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, DJe de 16/12/2022.)

Por fim, reitera-se que não comporta conhecimento a alegação de que haveria culpa do condomínio, pois, da análise das razões do recurso especial, observa-se que a recorrente limita-se a suscitar a participação (exclusiva ou, ao menos, concorrente) do condomínio no evento danoso e deixa de impugnar o fundamento do acórdão recorrido no sentido de que tal questão deve ser suscitada em outra ação ("sem prejuízo de posterior discussão entre construtora e condomínio a respeito de toda a construção" – fl. 731), o que atrai a incidência da Súmula n. 283/STF: "É inadmissível o recurso extraordinário, quando a decisão recorrida assenta em mais de um fundamento suficiente e o recurso não abrange todos eles".

Nesse sentido, trago julgados:

2. O fundamento do acórdão recorrido no sentido da impossibilidade de se obter a nulidade de arrematação por meio de ação de usucapião (devendo haver ação própria para o fim almejado) não foi objeto de impugnação específica pelas razões do recurso especial (Súmula 283/STF).

(AgInt no REsp n. 1.648.153/PR, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, DJe de 25/11/2021.)

4. O fundamento constante do acórdão estadual - de que a compensação pretendida em relação aos financiamentos bancários, que nem sequer estavam vencidos, deveria ter sido pleiteada em ação própria - não foi objeto de impugnação das razões do recurso especial, ofendendo o princípio da dialeticidade. Incidência da Súmula 283/STF.

(AgInt nos EDcl no AREsp n. 1.300.296/GO, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, DJe de 19/9/2019.)

Assim, da leitura da petição de agravo interno não se extrai argumentação relevante apta a infirmar os fundamentos da decisão ora agravada.

Dessarte, nada havendo a retificar ou esclarecer na decisão agravada, deve ela ser mantida.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como penso. É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt no AREsp 2.259.223 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2022/0373825-4

Número de Origem:

10050216120188260566 1005021612018826056650000 20220000166555 20220000289178
21786978220188260000

Sessão Virtual de 26/09/2023 a 02/10/2023

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : EBM INCORPORACOES S/A

OUTRO : EBM INCORPORACOES LTDA
NOME

ADVOGADOS : DANIELLA GRANGEIRO FERREIRA KAFURI - SP403264
JOAO VICTOR FLEURY CALACA E OUTRO(S) - GO064686

AGRAVADO : RESIDENCIAL FELICITA LTDA

ADVOGADO : LUIZ FERNANDO FREITAS FAUVEL - SP112460

AGRAVADO : ELIANA MARIA PATRIZI

OUTRO : MARIA ELIANA PATRIZI
NOME

ADVOGADO : MAGDA SOARES DE JESUS - SP365257

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROPRIEDADE - CONDOMÍNIO EM EDIFÍCIO - DIREITOS
/ DEVERES DO CONDÔMINO

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : EBM INCORPORACOES S/A

OUTRO : EBM INCORPORACOES LTDA
NOME

ADVOGADOS : DANIELLA GRANGEIRO FERREIRA KAFURI - SP403264
JOAO VICTOR FLEURY CALACA E OUTRO(S) - GO064686

AGRAVADO : RESIDENCIAL FELICITA LTDA

ADVOGADO : LUIZ FERNANDO FREITAS FAUVEL - SP112460
AGRAVADO : ELIANA MARIA PATRIZI
OUTRO : MARIA ELIANA PATRIZI
NOME
ADVOGADO : MAGDA SOARES DE JESUS - SP365257

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 26/09/2023 a 02 /10/2023, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 03 de outubro de 2023