



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2263559 - RJ (2022/0386781-2)

RELATOR : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
AGRAVANTE : R C VIEIRA ENGENHARIA LTDA EM RECUPERACAO JUDICIAL
OUTRO NOME : R C VIEIRA ENGENHARIA LTDA
ADVOGADO : THIAGO HENRIQUE CÂNDIDO LOURENÇO - RJ152156
AGRAVADO : CONDOMINIO RESIDENCIAL GENESIS
ADVOGADOS : BRUNA DE SOUZA SIQUEIRA - RJ211381
CAROLINE LESSA CARVALHO RODRIGUES - RJ200926
JANE ALVES GOMES - RJ196366
SUSANA BATISTA DOS SANTOS FERRAZ - RJ196122

EMENTA

CIVIL. CONDOMÍNIO. CORREÇÃO DE DEFEITOS EM IMÓVEL DECORRENTES DE VÍCIOS CONSTRUTIVOS. OBRIGAÇÃO DE FAZER. RESPONSABILIDADE DA CONSTRUTORA. ART. 618 DO CC. APLICAÇÃO. HONORÁRIOS ARBITRADOS EM VALOR FIXO NA SENTENÇA.

1. A pretensão deduzida nos autos se restringe à correção dos defeitos de construção, tão somente. Portanto, à pretensão deduzida pelo agravado aplica-se o prazo de 5 (cinco) anos previsto no art. 618, *caput*, do CC.

2. Segundo o entendimento jurisprudencial adotado pelo Superior Tribunal de Justiça, o evento danoso, para caracterizar a responsabilidade da construtora por vícios construtivos, deve apresentar-se dentro dos 5 anos previstos no art. 618 do Código Civil. Uma vez caracterizada tal hipótese, o construtor poderá ser acionado no prazo prescricional de 10 anos, conforme dispõe o art. 205 do CC/2002.

3. Os honorários advocatícios foram arbitrados em valor fixo à fl. 695 da sentença, razão pela qual, nos termos do art. 85, § 11, do CPC, são majorados para R\$ 5.000,00, mantida a distribuição determinada na sentença e observada eventual concessão de gratuidade de justiça.

Agravo interno provido em parte.

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 15/10/2024 a 21/10/2024, por unanimidade, dar parcial 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 Humberto Martins.

Brasília, 22 de outubro de 2024.

Ministro Humberto Martins
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2263559 - RJ (2022/0386781-2)

RELATOR : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
AGRAVANTE : R C VIEIRA ENGENHARIA LTDA EM RECUPERACAO JUDICIAL
OUTRO NOME : R C VIEIRA ENGENHARIA LTDA
ADVOGADO : THIAGO HENRIQUE CÂNDIDO LOURENÇO - RJ152156
AGRAVADO : CONDOMINIO RESIDENCIAL GENESIS
ADVOGADOS : BRUNA DE SOUZA SIQUEIRA - RJ211381
CAROLINE LESSA CARVALHO RODRIGUES - RJ200926
JANE ALVES GOMES - RJ196366
SUSANA BATISTA DOS SANTOS FERRAZ - RJ196122

EMENTA

CIVIL. CONDOMÍNIO. CORREÇÃO DE DEFEITOS EM IMÓVEL DECORRENTES DE VÍCIOS CONSTRUTIVOS. OBRIGAÇÃO DE FAZER. RESPONSABILIDADE DA CONSTRUTORA. ART. 618 DO CC. APLICAÇÃO. HONORÁRIOS ARBITRADOS EM VALOR FIXO NA SENTENÇA.

1. A pretensão deduzida nos autos se restringe à correção dos defeitos de construção, tão somente. Portanto, à pretensão deduzida pelo agravado aplica-se o prazo de 5 (cinco) anos previsto no art. 618, *caput*, do CC.

2. Segundo o entendimento jurisprudencial adotado pelo Superior Tribunal de Justiça, o evento danoso, para caracterizar a responsabilidade da construtora por vícios construtivos, deve apresentar-se dentro dos 5 anos previstos no art. 618 do Código Civil. Uma vez caracterizada tal hipótese, o construtor poderá ser acionado no prazo prescricional de 10 anos, conforme dispõe o art. 205 do CC/2002.

3. Os honorários advocatícios foram arbitrados em valor fixo à fl. 695 da sentença, razão pela qual, nos termos do art. 85, § 11, do CPC, são majorados para R\$ 5.000,00, mantida a distribuição determinada na sentença e observada eventual concessão de gratuidade de justiça.

Agravo interno provido em parte.

RELATÓRIO

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

Cuida-se de agravo interno interposto por R. C. VIEIRA ENGENHARIA LTDA. EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL contra decisão monocrática de minha relatoria

que conheceu do agravo e deu provimento em parte ao recurso especial (fls. 1.075-1.083).

Extrai-se dos autos que o recurso especial inadmitido foi interposto, com fundamento no art. 105, inciso III, alínea "a", da Constituição Federal, contra acórdão do TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO assim ementado (fl. 873):

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO CIVIL. CONDOMÍNIO EDILÍCIO. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C INDENIZATÓRIA POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. ALEGAÇÃO AUTURAL DE VÍCIOS CONSTRUTIVOS NO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO. SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA PARA CONDENAR A RÉ NA REALIZAÇÃO DE REPAROS NA CONSTRUÇÃO, NO PRAZO DE 120 DIAS, SOB PENA DE MULTA DIÁRIA DE R\$ 300,00, LIMITADA A R\$ 30.000,00, E AO RESSARCIMENTO DAS OBRAS JÁ REALIZADAS PELO AUTOR. RECURSO DA RÉ.

1. Controvérsia devolvida que se cinge em analisar as preliminares de cerceamento de defesa e de nulidade do laudo pericial e da sentença, bem como a prejudicial de decadência e, caso superadas, se há danos materiais indenizáveis decorrentes de falha na construção de empreendimento imobiliário.

2. Preliminar de cerceamento de defesa, por ausência de intimação para oferta de alegações finais, que se rejeita, uma vez que não constitui peça obrigatória, sendo facultado ao magistrado avaliar a necessidade de sua apresentação, diante das peculiaridades do caso concreto.

3. Ausência de nulidade do laudo pericial e, tampouco, da sentença, porquanto o expert pormenorizou a problemática apresentada pelo recorrente, descrevendo o objeto da perícia, com a análise técnica e indicação do método utilizado, consoante art. 473 do CPC/15, sendo certo que a impugnação ao laudo pericial foi devidamente examinada e indeferida pela magistrada de 1º grau.

4. Vícios do imóvel que se consubstanciam em queima de placas do elevador social, transbordamento da calha que recolhe a água do telhado, inadequação da porta de entrada do condomínio e do portão da garagem, problemas na parte elétrica do salão de festas e no acesso à garagem e às respectivas vagas.

5. Vícios que não afetam a segurança e solidez do empreendimento imobiliário, mas sim desatendem o grau de funcionalidade e qualidade esperado pelo consumidor, afastando a incidência do art. 618 do Código Civil.

6. Prejudicial de decadência do direito de compensação material e obrigação de fazer pelos vícios redibitórios que se acolhe, tendo em vista o decurso do lapso temporal de 90 dias, previsto no artigo 26, § 3º, do CDC, após a constatação dos vícios ocultos por vistoria técnica de engenharia, razão pela qual os pleitos devem ser extintos, com resolução do mérito, com fulcro no artigo 487, II, do CPC.

7. Recurso conhecido e parcialmente provido para declarar a decadência dos pleitos de compensação material e de obrigação de fazer referentes aos vícios redibitórios, extinguindo-os, com resolução do mérito, na forma do artigo 487, II, do CPC, invertendo-se os ônus de sucumbência.

Os embargos de declaração opostos foram providos em parte (fls. 916-917).

Alega a agravante que o agravado, nas razões de seu recurso especial, pretendeu somente a reanálise de fatos e provas do processo de conhecimento da instância inferior, para tanto teria juntado ao recurso documentos para direcionar a uma nova apreciação da prova, o que seria inviável em razão da Súmula 7/STJ.

Assevera que a análise do direito alegado pelo agravado em seu recurso especial demandaria rever fatos e provas do caso concreto, sendo evidente a impossibilidade nessa via recursal.

Afirma não ter havido negativa de vigência dos arts. 205 e 618 do Código Civil, nem mesmo do art. 86 do CPC por parte do acórdão proferido pelo TJRJ, mas apenas a melhor adequação da legislação ao caso concreto, aplicando-se o Código de Defesa do Consumidor.

Aduz que, na construção civil, o construtor é considerado um fornecedor de serviços e, como tal, as relações estabelecidas entre o consumidor e o prestador de serviços estariam sujeitas à regulação pelo Código de Defesa do Consumidor.

Sustenta que o construtor é responsável pelos vícios e defeitos que tornem a obra imprópria ou inadequada para o uso a que se destina, ou que diminuam seu valor, sendo também responsável pelos danos causados ao consumidor em decorrência de falhas na prestação do serviço. Embora os vícios narrados não tenham afetado a segurança e solidez do empreendimento imobiliário, desatenderam ao grau de funcionalidade e qualidade esperado, devendo-se, portanto, aplicar ao caso o prazo decadencial disposto no art. 26 do Código de Defesa do Consumidor.

Requer modificação na fixação dos honorários advocatícios.

Pugna, por fim, caso não seja reconsiderada a decisão agravada, pela submissão do presente agravo à apreciação da Turma.

A agravada não apresentou contrarrazões (fl. 1.111).

É, no essencial, o relatório.

VOTO

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

O recurso merece prosperar em parte.

A parte agravante renova a objeção diante da eventual ocorrência de decadência.

A análise dos autos permite concluir que a pretensão deduzida nos autos se restringe à correção dos defeitos de construção, tão somente, portanto à pretensão deduzida pelo agravado aplica-se o prazo de cinco anos previsto no art. 618, *caput*, do CC:

Nos contratos de empreitada de edifícios ou outras construções consideráveis, o empreiteiro de materiais e execução responderá, durante o prazo irredutível de cinco anos, pela solidez e segurança do trabalho, assim em razão dos materiais, como do solo.

O prazo é de garantia, ou seja, o empreiteiro responde pela solidez e segurança da obra, independentemente de culpa em sua execução.

Diversamente do que alega a parte agravante, a análise do direito alegado pelo agravado não depende de reanálise do conjunto de provas e fatos dos autos, mas tão somente da melhor adequação da legislação ao caso concreto.

Com efeito, é incontroverso nos autos que o imóvel apresenta diversos problemas em decorrência de falhas na execução do projeto e que estes são de responsabilidade da agravante que na qualidade de construtora e incorporadora deve prestar garantia de seus serviços.

Nesse contexto, de acordo com o entendimento jurisprudencial adotado por este Superior Tribunal de Justiça, o evento danoso, para caracterizar a responsabilidade da construtora por vícios construtivos, deve apresentar-se dentro dos 5 anos previstos no art. 618 do Código Civil. Uma vez caracterizada tal hipótese, o construtor poderá ser acionado no prazo prescricional de 10 anos, conforme dispõe o art. 205 do CC/2002.

Nesse sentido, cito:

4. O evento danoso, para caracterizar a responsabilidade da construtora, deve apresentar-se dentro dos 5 (cinco) anos previstos no art. 618 do Código Civil de 2002 (art. 1.245, CC/16). Uma vez caracterizada tal hipótese, o construtor poderá ser acionado no prazo prescricional de vinte (20) anos na vigência do CC/16, e 10 (anos) na vigência do CC/02.

[...]

6. Agravo interno improvido.

(AgInt nos EDcl no REsp 1.814.884/SP, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, DJe de 25/3/2020.)

2. Nos termos da jurisprudência desta Corte, "O evento danoso, para caracterizar a responsabilidade da construtora, deve apresentar-se dentro dos 5 (cinco) anos previstos no art. 618 do Código Civil de 2002 (art. 1.245, CC/16). Uma vez caracterizada tal hipótese, o construtor poderá ser acionado no prazo prescricional de vinte (20) anos na vigência do CC/16, e 10 (anos) na vigência do CC/02" (AgInt nos EDcl no REsp 1.814.884/SP, Rel. Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, DJe de 25/03/2020).

[...]

5. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp n. 1.633.302/DF, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, DJe de 22/3/2021.)

No que tange aos honorários advocatícios, assiste razão à parte agravante, uma vez que arbitrados em valor fixo à fl. 695 da sentença. Portanto, nos termos do art. 85, § 11, do CPC, majoro os honorários fixados para R\$ 5.000,00, mantida a distribuição determinada na sentença e observada eventual concessão de gratuidade de justiça.

Ante o exposto, dou provimento em parte ao agravo interno.

É como penso. É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt no AREsp 2.263.559 / RJ
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2022/0386781-2

Número de Origem:

00245750820178190023 202224512190 245750820178190023

Sessão Virtual de 15/10/2024 a 21/10/2024

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : CONDOMINIO RESIDENCIAL GENESIS

ADVOGADOS : BRUNA DE SOUZA SIQUEIRA - RJ211381

CAROLINE LESSA CARVALHO RODRIGUES - RJ200926

JANE ALVES GOMES - RJ196366

SUSANA BATISTA DOS SANTOS FERRAZ - RJ196122

AGRAVADO : R C VIEIRA ENGENHARIA LTDA EM RECUPERACAO JUDICIAL

OUTRO :
NOME : R C VIEIRA ENGENHARIA LTDA

ADVOGADO : THIAGO HENRIQUE CÂNDIDO LOURENÇO - RJ152156

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - SISTEMA
FINANCEIRO DA HABITAÇÃO - VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : R C VIEIRA ENGENHARIA LTDA EM RECUPERACAO JUDICIAL

OUTRO :
NOME : R C VIEIRA ENGENHARIA LTDA

ADVOGADO : THIAGO HENRIQUE CÂNDIDO LOURENÇO - RJ152156

AGRAVADO : CONDOMINIO RESIDENCIAL GENESIS

ADVOGADOS : BRUNA DE SOUZA SIQUEIRA - RJ211381
CAROLINE LESSA CARVALHO RODRIGUES - RJ200926
JANE ALVES GOMES - RJ196366
SUSANA BATISTA DOS SANTOS FERRAZ - RJ196122

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 15/10/2024 a 21/10/2024, por unanimidade, decidiu dar parcial 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 Humberto Martins.

Brasília, 21 de outubro de 2024