



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2304871 - DF (2023/0054795-4)

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
AGRAVANTE : SIGLA ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA
ADVOGADOS : ALEX JOSÉ SILVA - GO032520
RICARDO MIRANDA BONIFÁCIO E SOUZA - GO034945
AGRAVADO : CONDOMINIO RESIDENCIAL ESPACO VERDE
ADVOGADOS : ALBERTO EMANUEL ALBERTIN MALTA - DF046056
JÚLIA VITÓRIA SCARTEZINI DA SILVA - DF066908

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. RESPONSABILIDADE CIVIL POR VÍCIO DE CONSTRUÇÃO. PRAZO DECADENCIAL (CDC, ART. 26). INAPLICABILIDADE. PRESCRIÇÃO DECENAL (CC/2002, ART. 205). RESPONSABILIDADE VERIFICADA. DANOS MATERIAIS COMPROVADOS. MODIFICAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. NECESSIDADE DE REEXAME FÁTICO. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO DESPROVIDO.

1. A pretensão de natureza indenizatória do consumidor por prejuízos decorrentes de vícios de construção do imóvel não se submete a prazo decadencial, mas sim a prazo prescricional. Precedentes.

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, julgado em 23/03/2020, DJe de 25/03/2020).

3. Esta Corte Superior entende que "*o prazo prescricional da ação para obter, do construtor, indenização por defeito da obra na vigência do Código Civil de 2002 é de 10 anos*" (AgRg no AREsp 661.548/RJ, Relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Terceira Turma, DJe de 10/6/2015).

4. O Tribunal de Justiça, com arrimo no acervo fático-probatório carreado aos autos, concluiu pela responsabilidade civil da agravante, em razão dos vícios construtivos presentes no imóvel. A pretensão de modificar tal entendimento, considerando as circunstâncias do caso concreto, acerca das provas periciais e da extensão dos danos materiais, demandaria revolvimento de matéria fático-probatória, o que é inviável em sede de recurso especial, consoante preconiza a Súmula 7/STJ.

5. 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, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, 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, 17 de dezembro de 2024.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2304871 - DF (2023/0054795-4)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : SIGLA ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA
ADVOGADOS : ALEX JOSÉ SILVA - GO032520
RICARDO MIRANDA BONIFÁCIO E SOUZA - GO034945
AGRAVADO : CONDOMINIO RESIDENCIAL ESPACO VERDE
ADVOGADOS : ALBERTO EMANUEL ALBERTIN MALTA - DF046056
JÚLIA VITÓRIA SCARTEZINI DA SILVA - DF066908

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. RESPONSABILIDADE CIVIL POR VÍCIO DE CONSTRUÇÃO. PRAZO DECADENCIAL (CDC, ART. 26). INAPLICABILIDADE. PRESCRIÇÃO DECENAL (CC/2002, ART. 205). RESPONSABILIDADE VERIFICADA. DANOS MATERIAIS COMPROVADOS. MODIFICAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. NECESSIDADE DE REEXAME FÁTICO. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO DESPROVIDO.

1. A pretensão de natureza indenizatória do consumidor por prejuízos decorrentes de vícios de construção do imóvel não se submete a prazo decadencial, mas sim a prazo prescricional. Precedentes.

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, julgado em 23/03/2020, DJe de 25/03/2020).

3. Esta Corte Superior entende que "*o prazo prescricional da ação para obter, do construtor, indenização por defeito da obra na vigência do Código Civil de 2002 é de 10 anos*" (AgRg no AREsp 661.548/RJ, Relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Terceira Turma, DJe de 10/6/2015).

4. O Tribunal de Justiça, com arrimo no acervo fático-probatório carreado aos autos, concluiu pela responsabilidade civil da agravante, em razão dos vícios construtivos presentes no imóvel. A pretensão de modificar tal entendimento, considerando as circunstâncias do caso concreto, acerca das provas periciais e da extensão dos danos materiais, demandaria revolvimento de matéria fático-probatória, o que é inviável em sede de recurso especial, consoante preconiza a Súmula 7/STJ.

5. Agravo interno a que se nega provimento.

RELATÓRIO

Cuida-se de agravo interno interposto por SIGLA ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA contra a decisão de fls. 7467-7473, desta relatoria, que conheceu do agravo para negar provimento ao recurso especial, em razão das Súmulas 7 e 83 do STJ.

Em suas razões, a agravante impugna os fundamentos da decisão agravada, sustentando, em síntese, que o recurso não esbarra no óbice da Súmula 7/STJ e que *"é incorreta a invocação da Súmula 83 do Superior Tribunal de Justiça, considerando que a jurisprudência consolidada desta Corte orienta que os vícios aparentes ou de fácil constatação em produtos duráveis devem ser reclamados no prazo de 90 (noventa) dias, nos termos do artigo 26, II, do CDC"* (fl. 7482).

Intimada, a parte agravada apresentou impugnação pugnando pela inadmissibilidade do recurso (fls. 7491-7498).

É o relatório.

VOTO

Em que pesem os esforços empreendidos pela agravante, não há, nas razões recursais, argumentação capaz de modificar a decisão agravada.

O recurso especial foi interposto contra o v. acórdão assim ementado:

"CONSUMIDOR E PROCESSUAL CIVIL. VÍCIO NA CONSTRUÇÃO DE IMÓVEL. CONDOMÍNIO. RELAÇÃO DE CONSUMO. COLETIVIDADE DE CONSUMIDORES. PRECEDENTES DO STJ. RESPONSABILIDADE. VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO EM CONDOMÍNIO. REPAROS NA CONSTRUÇÃO. CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. INCIDÊNCIA. DECADÊNCIA DO DIREITO NÃO CONFIGURADA. PRAZO PRESCRICIONAL QUINQUENAL. LAUDO PERICIAL. VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO COMPROVADOS. PERSUASÃO RACIONAL. LIVRE CONVENCIMENTO. VALORES COMPROVADOS NOS AUTOS. SENTENÇA MANTIDA.

1. Aplica-se o Código de Defesa do Consumidor ao condomínio de adquirentes de edifício em construção, nas hipóteses em que atua na defesa dos interesses dos seus condôminos frente a construtora/incorporadora. Precedentes.

2. O condomínio equipara-se ao consumidor, enquanto coletividade que haja intervindo na relação de consumo. Aplicação do disposto no parágrafo único do art. 2º do CDC

3. O pedido consistente em obrigação de fazer referente a vícios na construção está sujeito ao prazo prescricional previsto no art. 618 do Código Civil. Precedentes. 4. O art. 373 do CPC distribui o ônus da prova de acordo com a natureza da alegação fática a ser comprovada. Nesse panorama, ao autor cabe provar as alegações concernentes ao fato constitutivo do direito afirmado, ao passo que ao réu cumpre demonstrar os fatos negativos, extintivos e modificativos da pretensão deduzida por aquele.

5 A parte autora cumpriu seu ônus probatório tendo produzido nos autos laudo pericial judicial que comprova a existência de vícios na construção.

6 A impugnação genérica dos valores comprovados pela parte autora não é suficiente para modificar o valor da condenação.

7 RECURSO NÃO PROVIDO" (fls. 7179-7180).

Opostos embargos de declaração contra o acórdão estadual, foram rejeitados (fls. 7240-7249).

Nas razões do recurso especial, a parte agravante aponta violação dos arts. 14, § 3º, II, 26, II, e § 1º, do Código de Defesa do Consumidor; e 1.348, V, do Código Civil, sustentando, em síntese, que a pretensão da recorrida, de reparação de vícios no imóvel, está sujeita ao prazo decadencial de 90 dias previsto no art. 26, II e § 1º, do CDC. Alega, ainda, que não é responsável pelos vícios e defeitos na estrutura do imóvel, os quais resultam de culpa exclusiva de terceiros, além de afirmar a desproporcionalidade do valor indenizatório fixado.

Não lhe assiste razão, contudo.

No tocante às alegações de prescrição e decadência, o Tribunal *a quo* consignou ser *"aplicável prazo específico de 5 (cinco) anos, nos termos do art. 618 do Código Civil, no caso de imóvel responsabilidade do construtor diante de defeitos nos imóveis"* (fl. 7188), *in verbis*:

"Conforme relatado, a apelante sustenta a decadência do prazo de reclamar, em caso de incidência do CDC (90 dias).

Afirma que 'após constatar vícios em março de 2016, somente em 20.02.2017 o Condomínio notificou a Construtora SIGLA para proceder com a reforma de avarias constatadas na 'Torre A', como se vê dos fatos narrados na inicial e conjunto probatório, ou seja, muito tempo depois de 90 dias.' Em que pese a afirmação do apelante, incabível a afirmação da existência de decadência, porquanto aplicável prazo específico de 5 (cinco) anos, nos termos do art. 618 do Código Civil, no caso de imóvel responsabilidade do construtor diante de defeitos nos imóveis, confira-se:

(...)

Nesse sentido descabido a indicação da decadência, uma vez que, conforme laudo técnico de ID 33481911 e petição inicial, A 'Torre A' do Empreendimento foi entregue aos consumidores em julho de 2012, enquanto a obra referente à Torre B foi finalizada em março de 2016, logo com a entrega da primeira torre foram observados vícios na construção, sendo que a construtora foi notificada em 07/05/2014, sendo parcialmente sanado o problema, resultando em subseqüentes reclamações, até o ajuizamento da presente ação." (fls. 7187-7189).

Com efeito, a jurisprudência desta Corte firmou-se no sentido de que *"a pretensão cominatória de obrigar a construtora às providências necessárias ao saneamento do vício construtivo não se confunde com a mera substituição de produto ou reexecução de serviço, de modo que não se sujeita ao prazo decadencial previsto no art. 26 do Código de Defesa do Consumidor"* (AgInt no REsp 1.863.245/SP, Relator Ministro **MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA**, julgado em 24/8/2020, DJe de 27/8/2020).

Decidiu-se, nesse contexto, que, *"Na hipótese de vício construtivo dentro do prazo do art. 618 do CC, o construtor ou o agente fiscalizador poderá ser acionado no prazo prescricional de 20 anos, na vigência do CC de 1916, ou de 10 anos, na vigência do CC de 2002"* (AgInt no AREsp 2.088.400/CE, Relator Ministro **JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, QUARTA TURMA**, DJe de 15/05/2024). No mesmo sentido:

"PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. CONSTRUÇÃO CIVIL. VÍCIO APARENTE. DECADÊNCIA. SÚMULA N. 211 DO STJ. ACÓRDÃO RECORRIDO. FUNDAMENTO SUFICIENTE PARA SUA MANUTENÇÃO. IMPUGNAÇÃO. AUSÊNCIA. SÚMULA N. 283 DO STF. PRESCRIÇÃO. ARTS. 205 E 618 DO CÓDIGO CIVIL. SÚMULA N. 83 DO STJ. RESPONSABILIDADE CIVIL. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. DANOS MATERIAIS. SÚMULA N. 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. Ausente o enfrentamento da matéria pelo acórdão recorrido, inviável o conhecimento do recurso especial, por falta de prequestionamento. Incidência da Súmula n. 211 do STJ.

2. O especial que não impugna fundamento do acórdão recorrido suficiente para mantê-lo não deve ser admitido, a teor da Súmula n. 283 do STF, aplicada por analogia.

3. **Segundo a jurisprudência do STJ, "Na hipótese de vício construtivo dentro do prazo do art. 618 do CC, o construtor ou o agente fiscalizador poderá ser acionado no prazo prescricional de 20 anos, na vigência do CC de 1916, ou de 10 anos, na vigência do CC de 2002" (AgInt no AREsp n. 2.088.400/CE, Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, Quarta Turma, DJe 15/05/2024).**

4. Não se conhece de recurso especial quando o acórdão recorrido encontra-se em consonância com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça (Súmula n. 83 do STJ).

5. É inviável para esta Corte a revisão da responsabilidade das recorrentes pelos vícios construtivos, por envolver ampla análise das provas e do contrato, incidindo as Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

6. A análise das razões apresentadas pelas recorrentes, no que se refere à existência de danos materiais, demandaria o reexame da matéria fática, o que é vedado em recurso especial (Súmula n. 7 do STJ).

7. **Agravo interno a que se nega provimento."**

(AgInt no REsp n. 1.881.830/SP, Relator Ministro **ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA**, julgado em 30/9/2024, DJe de 2/10/2024.)

"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. 2.092.461/SP, Relatora Ministra **NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA**, julgado em 12/6/2023, DJe de 14/6/2023)

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. VÍCIO DE CONSTRUÇÃO. VIOLAÇÃO AOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC/2015. OMISSÃO INEXISTENTE. PRAZO PRESCRICIONAL. ARTS. 205 E 618 DO CC/2002. FUNDAMENTO AUTÔNOMO NÃO IMPUGNADO NO RECURSO ESPECIAL. SÚMULA 283/STF. SÚMULA 83/STJ. VÍCIOS CONSTRUTIVOS RECONHECIDOS. RESPONSABILIDADE OBJETIVA. SÚMULA 7/STJ. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. OBRIGAÇÃO DE FAZER. EQUIDADE. IMPOSSIBILIDADE. RECURSO NÃO PROVIDO.

1. *A Corte de origem dirimiu a matéria submetida à sua apreciação, manifestando-se expressamente acerca dos temas necessários à integral solução da lide. Dessa forma, não havendo omissão, contradição ou obscuridade no aresto recorrido, não se verifica a ofensa aos artigos 489, § 1º, IV, e 1.022 do CPC/2015.*

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**, julgado em 23/03/2020, DJe de 25/03/2020).*

3. *O Tribunal de origem, mediante o exame dos elementos informativos da demanda, concluiu que os vícios alegados são incontroversos e que foi comprovada a responsabilidade das rés. Infirmar as conclusões do julgado demandaria o revolvimento do suporte fático-probatório dos autos, o que encontra vedação na Súmula 7 do Superior Tribunal de Justiça.*

4. *Acerca dos honorários sucumbenciais, o STJ firmou o entendimento de que "o § 8º do art. 85 transmite regra excepcional, de aplicação subsidiária, em que se permite a fixação dos honorários sucumbenciais por equidade, para as hipóteses em que, havendo ou não condenação: (I) o proveito econômico obtido pelo vencedor for inestimável ou irrisório; ou (II) o valor da causa for muito baixo" (REsp 1.746.072/PR, Rel. p/ acórdão Ministro **RAUL ARAÚJO, SEGUNDA SEÇÃO**, julgado em 13/02/2019, DJe de 29/03/2019).*

5. *Agravo interno não provido."*

(AgInt no AREsp n. 1.633.302/DF, Relator Ministro **RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA**, julgado em 1/3/2021, DJe de 22/3/2021)

Ainda nesse contexto, esta Corte Superior entende que "o prazo prescricional da ação para obter, do construtor, indenização por defeito da obra na vigência do Código Civil de 2002 é de 10 anos" (AgRg no AREsp 661.548/RJ, Relator Ministro **MARCO AURÉLIO**

"AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO COM PEDIDO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER E CONDENATÓRIO. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. PRETENSÃO INDENIZATÓRIA. APLICAÇÃO DO PRAZO PREVISTO NO ART. 205 DO CÓDIGO CIVIL. ALEGADA OFENSA AOS ARTS. 489 E 1.022, AMBOS DO CPC/2015. NÃO OCORRÊNCIA. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM O ENTENDIMENTO DESTA CORTE SUPERIOR. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 83/STJ. AUSÊNCIA DE FUNDAMENTOS QUE JUSTIFIQUEM A ALTERAÇÃO DA DECISÃO AGRAVADA. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. A alegação de violação ao art. 1.022, inciso II, do Código de Processo Civil de 2015, não se sustenta, pois o Tribunal de origem decidiu a matéria controvertida de forma fundamentada, ainda que contrariamente aos interesses da parte.

2. O Superior Tribunal de Justiça possui entendimento "no sentido de que se aplica o prazo prescricional decenal disposto no art. 205 do Código Civil à pretensão indenizatória decorrente de vício construtivo" (AgInt no AREsp n. 2.431.587/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 22/4/2024, DJe de 25/4/2024).

3. Agravo interno desprovido."

(AgInt no REsp n. 2.139.242/SP, Relator Ministro **MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA**, julgado em 21/10/2024, DJe de 28/10/2024)

"DIREITO CIVIL E PROCESSUAL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESPONSABILIDADE CIVIL POR VÍCIO DE CONSTRUÇÃO. AÇÃO INDENIZATÓRIA AJUIZADA POR CONDOMÍNIO. LEGITIMIDADE AD CAUSAM. PRAZO DECADENCIAL (CDC, ART. 26). INAPLICABILIDADE. PRESCRIÇÃO DECENAL (CC/2002, ART. 205). AGRAVO DESPROVIDO.

1. Nos termos da jurisprudência firmada pelo Superior Tribunal de Justiça, "tem o condomínio, na pessoa do síndico, legitimidade ativa para ação voltada à reparação de vícios de construção nas partes comuns e em unidades autônomas" (AgRg no REsp 1.344.196/SP, Rel. Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 16/03/2017, DJe de 30/03/2017).

2. A pretensão de natureza indenizatória do consumidor pelos prejuízos decorrente dos vícios do imóvel não se submete à incidência de prazo decadencial, mas sim de prazo prescricional.

Precedentes.

3. Esta Corte Superior entende que "o prazo prescricional da ação para obter, do construtor, indenização por defeito da obra na vigência do Código Civil de 2002 é de 10 anos" (AgRg no AREsp 661.548/RJ, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Terceira Turma, DJe de 10/6/2015).

4. Agravo interno desprovido."

(AgInt no AREsp n. 1.775.931/SP, Relator Ministro **RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA**, julgado em 11/9/2023, DJe de 14/9/2023)

Estando o acórdão recorrido em harmonia com a jurisprudência desta Corte Superior, incide na espécie a Súmula 83/STJ.

No tocante à tese de ausência de responsabilidade por fato de terceiro, o Tribunal *a quo* concluiu o seguinte:

"No caso específico dos autos, na verdade, o que se nota é a realização da

perícia judicial, essa perícia é realizada em comum acordo entre as partes, com perito de confiança do juízo, podendo ambas as partes acompanhar, formular quesitos, pedir elucidação de itens etc.

Ou seja, a perícia foi realizada em observância expressa ao contraditório e a ampla defesa, não se vislumbrando qualquer vício.

Como já dito, o juiz se baseia nos fatos produzidos nos autos, com base na persuasão racional, segundo o qual o magistrado é livre para formar seu juízo desde que, baseado nos elementos constantes dos autos, apresente a respectiva fundamentação, no caso, a perícia realizada de forma regular nos autos

Observa-se na perícia produzida nos autos, ID 33481911, a conclusão expressa (pg 74):

'Em síntese a situação atual verificada durante a inspeção pericial do total de 31 itens questionados pelo Condomínio é a seguinte:

- a) 14 itens (45,16%) deverão ser resolvidos/solucionados pelo Condomínio;*
- b) 10 itens (32,26%) deverão ser resolvidos/solucionados pelo Construtora;*
- c) 07 itens (22,58%) foram desconsiderados por já terem sido resolvidos e/ou não identificados como anomalias.'*

Ou seja, diante do conjunto probatório produzidos nos autos, diante do sistema valorativo de provas e de persuasão racional, já mencionados, não se pode afastar da conclusão alcançada pela sentença recorrida, com lastro na perícia realizada nos autos com a responsabilização parcial da apelante." (fls. 7191-7192).

No caso, o Tribunal de origem, com base nos elementos fáticos e probatórios dos autos, concluiu pela comprovação da responsabilidade da ora agravante por parte dos vícios construtivos no imóvel, apurados mediante perícia.

Desse modo, a alteração das conclusões a que chegaram as instâncias ordinárias demandaria o reexame do acervo fático-probatório dos autos, inviável em sede de recurso especial. Nesse sentido:

"AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO INDENIZATÓRIA AUSÊNCIA DE OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU CARÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. ACÓRDÃO DEVIDAMENTE JUSTIFICADO. CONCLUSÕES DO ARESTO FUNDADAS EM FATOS E PROVAS. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Não há nenhuma omissão, carência de fundamentação ou mesmo contradição a ser sanada no julgamento estadual, portanto inexistentes os requisitos para reconhecimento de ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015. O acórdão dirimiu a controvérsia com base em fundamentação sólida, sem tais vícios, tendo apenas resolvido a celeuma em sentido contrário ao postulado pela parte insurgente.

2. A segunda instância concluiu que os danos verificados no imóvel se qualificariam como vícios construtivos, logo seria caso de responsabilidade solidária da construtora, ora insurgente. As ponderações acerca da existência de vícios construtivos foram fundadas na apreciação fático-probatória da causa, atraindo o óbice da Súmula 7/STJ, que se aplica a ambas as alíneas do permissivo constitucional.

3. O aresto também estabeleceu, com base na apreciação fático-probatória da demanda, a existência de danos morais em razão dos vícios apurados na

unidade imobiliária. Para a compensação, o julgado fixou a indenização no valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), sendo R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) para cada demandante. Incidência do verbete sumular n. 7 desta Corte Superior.

4. O ponto do julgado cujo entendimento é de que a questão trataria de relação de consumo - portanto viável a aplicação do art. 12 do CDC, bem como a respeito da prova do fato constitutivo do direito autoral - foi ancorado na análise fática da demanda (óbice da Súmula 7/STJ).

5. Também com suporte em fatos e provas, o aresto atestou que não havia falar em coisa julgada nem em demonstração, pela seguradora, de ausência de cobertura securitária.

6. Agravo interno desprovido."

(AgInt no REsp n. 1.942.892/MG, Relator Ministro **MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA**, julgado em 19/9/2022, DJe de 21/9/2022)

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. CONDOMÍNIO CONTRA CONSTRUTORA E INCORPORADORA. LEGITIMIDADE DA ENTIDADE DE PREVIDÊNCIA PRIVADA QUE ATUOU NO CONTRATO DE COMPRA E VENDA NA QUALIDADE DE INCORPORADORA. INCIDÊNCIA DO CDC. LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ. REVISÃO DAS QUESTÕES. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. A análise das razões recursais e a reforma do aresto hostilizado, a fim de afastar a incidência das normas do Código Consumerista, bem como a responsabilidade da agravante pelos danos sofridos pelos agravados em relação aos vícios construtivos, demandaria reexame de todo âmbito da relação contratual estabelecida e incontornável incursão no conjunto fático-probatório dos autos, o que esbarra no óbice contido nas Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

2. Revela-se pacífica a orientação desta Corte de que a análise da existência do elemento subjetivo necessário à caracterização da litigância de má-fé, implicaria reexame do suporte fático-probatório dos autos, o que é vedado em recurso especial. Incidência da Súmula 7/STJ.

3. Agravo interno não provido."

(AgInt no AREsp n. 1.330.897/SC, Relator Ministro **LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA**, julgado em 19/3/2019, DJe de 26/3/2019)

Por fim, a parte recorrente argumenta que o valor da indenização fixado contra si é desproporcional. Afirma que os orçamentos apresentados pela parte contrária são pouco detalhados e apresentam valores fora dos padrões de mercado.

O Tribunal estadual, no entanto, concluiu que a parte ora agravante não comprovou o alegado excesso, ônus que lhe incumbia, rejeitando a alegação genérica de desproporcionalidade:

"Especificamente quanto aos valores, sustenta que foi apresentado apenas 1 (um) orçamento no valor absurdo de R\$ 11.000,00 (onze mil reais), assim como em com relação ao paisagismo, alega que despendeu o valor de R\$ 5.335,40 (cinco mil reais, trezentos e trinta reais e quarenta centavos), carregando apenas 1 (uma) nota fiscal. Aduz que deveriam ser demonstrados no mínimo 3 orçamentos para comprovar o correto valor gasto. Em que pese a afirmação da apelante, na verdade, a parte não se desincumbiu do seu ônus probatório, uma vez que como foi comprovada o valor da despesa, em consonância com a pericia realizada, caberia à apelante comprovar possível excesso.

Ora, a simples impugnação genérica dos valores não é suficiente para a revisão dos valores, ainda mais pela apelante ser construtora possuindo toda capacidade técnica para impugnar os valores de forma objetiva e não como mera especulação. A propósito, dou a conhecer trecho da sentença recorrida, ao qual adiro e acrescento às razões de decidir ora deduzidas, in verbis (ID 33481987):

'Quanto aos valores comprovadamente pagos pela autora a título de reparo no sistema de R\$ 16.335,40 (dezesseis mil, trezentos e trinta e cinco reais e quarenta centavos) – id 29281215 e id 29281223), em que pese a alegação do réu de que os valores seriam excessivos, e que não teria a autora comprovado que o paisagismo não teria sido finalizado pela ré, é certo que o réu não se desincumbiu do ônus que lhe cabia de provar o excesso no preço ou que tivesse concluído o paisagismo, nos termos contratados.'

Desse modo correto o valor da condenação diante das provas produzidas nos autos devendo ser mantida a sentença na íntegra." (fls. 7192-7193).

Rever o entendimento adotado pelo Tribunal de origem, acerca da adequada comprovação da quantia a ser ressarcida pela recorrente, demandaria o revolvimento do acervo fático-probatório, inviável em sede de recurso especial, nos termos da Súmula 7 do STJ. A propósito:

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO COMINATÓRIA E INDENIZATÓRIA. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. PRETENSÃO INDENIZATÓRIA. PRAZO DECADENCIAL (CDC, ART. 26). INAPLICABILIDADE. PRESCRIÇÃO DECENAL (CC/2002, ART. 205). AGRAVO NÃO PROVIDO.

1. "A pretensão de natureza indenizatória do consumidor pelos prejuízos decorrente dos vícios do imóvel não se submete à incidência do prazo decadencial, mas sim do prazo prescricional."

(AgInt no AREsp n. 1.711.018/PR, Relator Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 12/4/2021, DJe 12/5/2021.)

2. Rever as conclusões do acórdão recorrido em relação às reparações pelos danos causados em face das violações às regras estipuladas nas cláusulas contratuais, revelar-se-ia imprescindível a incursão no acervo fático-probatório dos autos, providência inviável no âmbito do julgamento de recurso especial, ante o óbice das Súmulas 5 e 7/STJ.

3. Agravo interno não provido."

(AgInt no AgInt no AREsp n. 1.826.909/SP, Relator Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 13/12/2021, DJe de 15/12/2021)

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER CUMULADA COM DANOS MATERIAIS, MORAIS E LUCROS CESSANTES. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. VIOLAÇÃO AO ART. 1.022 DO CPC/2015. ACÓRDÃO ESTADUAL FUNDAMENTADO. VIOLAÇÃO AO ART. 371 DO CPC/2015 NÃO EVIDENCIADA. HIGIDEZ DO LAUDO PERICIAL. DANOS MATERIAIS E MORAIS COMPROVADOS. MODIFICAÇÃO.

IMPOSSIBILIDADE. NECESSIDADE DE REEXAME FÁTICO. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO NÃO PROVIDO.

1. Não configura ofensa ao art. 1.022 do CPC/2015 o fato de o Tribunal de origem, embora sem examinar individualmente cada um dos argumentos suscitados pela parte recorrente, adotar fundamentação contrária à pretensão da parte, suficiente para decidir integralmente a controvérsia.

2. O Tribunal de Justiça, com arrimo no acervo fático-probatório carreado aos autos, concluiu pela responsabilidade civil dos agravantes, em razão dos vícios construtivos presentes no imóvel. A pretensão de modificar tal entendimento, considerando as circunstâncias do caso concreto, acerca das provas periciais e da extensão dos danos materiais e morais, demandaria revolvimento de matéria fático-probatória, o que é inviável em sede de recurso especial, consoante preconiza a Súmula 7/STJ.

3. Agravo interno não provido."

(AgInt no AREsp n. 1.603.293/RJ, Relator Ministro **RAUL ARAÚJO**, QUARTA TURMA, julgado em 22/3/2021, DJe de 13/4/2021)

Com essas considerações, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 2.304.871 / DF
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2023/0054795-4

Número de Origem:

07039876720198070001 7039876720198070001

Sessão Virtual de 03/12/2024 a 09/12/2024

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : SIGLA ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA

ADVOGADOS : ALEX JOSÉ SILVA - GO032520

RICARDO MIRANDA BONIFÁCIO E SOUZA - GO034945

AGRAVADO : CONDOMINIO RESIDENCIAL ESPACO VERDE

ADVOGADOS : ALBERTO EMANUEL ALBERTIN MALTA - DF046056

JÚLIA VITÓRIA SCARTEZINI DA SILVA - DF066908

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - INADIMPLEMENTO - PERDAS E DANOS

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : SIGLA ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA

ADVOGADOS : ALEX JOSÉ SILVA - GO032520

RICARDO MIRANDA BONIFÁCIO E SOUZA - GO034945

AGRAVADO : CONDOMINIO RESIDENCIAL ESPACO VERDE

ADVOGADOS : ALBERTO EMANUEL ALBERTIN MALTA - DF046056

JÚLIA VITÓRIA SCARTEZINI DA SILVA - DF066908

TERMO

"A QUARTA TURMA, por unanimidade, negou provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator."

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, 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, 09 de dezembro de 2024