



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2345853 - SP (2023/0134081-1)

RELATORA : MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
AGRAVANTE : MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES SA
ADVOGADOS : RICARDO SORDI MARCHI - SP154127
FABIANA BARBASSA LUCIANO - SP320144
ANA CAROLINA FRANCO DE SOUZA - SP288127
AGRAVADO : LUCIANA DE MELLO AIELLO
ADVOGADOS : ROBERTO BENETTI FILHO - SP243589
JACKSON DE JESUS - SP251464

EMENTA

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DEFEITO NA CONSTRUÇÃO. PRAZO PRESCRICIONAL DECENAL.

1. A pretensão de natureza indenizatória do consumidor pelos prejuízos decorrente dos vícios do imóvel não se submete a prazo decadencial, mas ao prazo prescricional previsto no art. 205 do Código Civil. Precedentes.

2. 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 13/03/2024 a 19/03/2024, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Raul Araújo, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Raul Araújo.

Brasília, 19 de março de 2024.

Ministra Maria Isabel Gallotti
Relatora

Aglnt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2.345.853 - SP (2023/0134081-1)

RELATÓRIO

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI: Trata-se de agravo interno interposto por MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A contra a decisão mediante a qual dei provimento ao recurso especial de LUCIANA DE MELLO AIELLO.

O acórdão recorrido tem a seguinte ementa:

Compromisso de venda e compra. Instalação de caixa de gordura do edifício na área privativa do imóvel adquirido. Indenização. Danos emergentes. Depreciação do imóvel. Real ação *quantum minoris*, com prazo próprio de caducidade. Decadência operada. Danos morais não diretamente vinculados ao vício (circa rem) mas sim extra rem. Prescrição incorrida. Dano moral configurado, estimado em montante razoável. Juros moratórios devidos desde a citação. Taxa SELIC não aplicável.

Sentença em parte revista. Recurso parcialmente provido.

A agravante afirma que o recurso especial não poderia ter sido provido, pois veicula pretensão de reexame de prova, razão pela qual deveria ser aplicado ao caso o disposto na Súmula 7/STJ. Sustenta que o que a agravada busca é o abatimento do preço em razão de suposta desvalorização do imóvel, razão pela qual deve ser aplicado ao caso o prazo decadencial para reclamar dos vícios do bem.

Em sua impugnação, a agravada afirma que a matéria suscitada no recurso especial é de direito, pois não se cuida de provar ou deixar de provar fatos ou circunstâncias, mas de afastar a contrariedade à lei federal e de reconhecer dissídio pretoriano.

É o relatório.

Superior Tribunal de Justiça

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2.345.853 - SP (2023/0134081-1)

RELATORA : MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
AGRAVANTE : MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES SA
ADVOGADOS : RICARDO SORDI MARCHI - SP154127
FABIANA BARBASSA LUCIANO - SP320144
ANA CAROLINA FRANCO DE SOUZA - SP288127
AGRAVADO : LUCIANA DE MELLO AIELLO
ADVOGADOS : ROBERTO BENETTI FILHO - SP243589
JACKSON DE JESUS - SP251464

EMENTA

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DEFEITO NA CONSTRUÇÃO. PRAZO PRESCRICIONAL DECENAL.

1. A pretensão de natureza indenizatória do consumidor pelos prejuízos decorrente dos vícios do imóvel não se submete a prazo decadencial, mas ao prazo prescricional previsto no art. 205 do Código Civil. Precedentes.

2. Agravo interno a que se nega provimento.

VOTO

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI(Relatora): O agravo não prospera.

Com efeito, o acórdão recorrido diverge da orientação firmada na jurisprudência desta Corte, para a qual a pretensão indenizatória do consumidor pelos danos decorrentes de vício no imóvel adquirido submete-se ao prazo prescricional, não ao decadencial. Confirmam-se:

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.)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA. IMÓVEL COM DEFEITO. METRAGEM A MENOR. PRAZO DECADENCIAL. INAPLICABILIDADE. PRETENSÃO INDENIZATÓRIA. PRESCRIÇÃO. PRAZO DECENAL. ART. 205

DO CÓDIGO CIVIL.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

2. A orientação do Superior Tribunal de Justiça é firme no sentido de se aplicar o prazo prescricional disposto no art. 205 do Código Civil à pretensão indenizatória decorrente do vício construtivo.

3. O abatimento de preço ante a diferença de metragem em vaga de garagem não foi objeto de discussão no acórdão recorrido.

Precedentes que não retratam a mesma situação fática dos autos.

4. Agravo interno não provido.

(AgInt no REsp n. 1.889.229/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 15/6/2021, DJe de 21/6/2021.)

No caso concreto, o acórdão recorrido dispôs o seguinte (e-STJ, fl. 516):

De início, com relação aos danos emergentes, veiculada pretensão indenizatória fundada na depreciação do imóvel, o que se tenciona, na verdade, é o abatimento do preço, ao argumento de vício do produto, que era aparente e, por isso, suscetível em até noventa dias, desde o recebimento (art. 26 do CDC).

(...) No caso concreto, portanto, e considerados os dois pedidos formulados, tem-se que diretamente ligada ou vinculada ao vício a pretensão que se diz indenizatória material, mas a qual, em termos mais específicos, não é outra senão a de abatimento do preço pelo defeito. Quer-se justamente a diferença entre o que se cobrou pela coisa e o que ela vale considerado o vício. Ainda que isto se chame de indenização por desvalorização.

Mais adequada ao entendimento jurisprudencial acima citado é a sentença, que assim cuidou da matéria (e-STJ, fl. 452):

Pelo que deflui dos autos, os requerentes tempo da aquisição da unidade da demandada, não tiveram informações adequadas e suficientes sobre a inserção de caixas de inspeção especialmente sanitária, na área privativa da respectiva unidade.

Diversamente do que sustentou a demandada, não foram observadas as diretrizes traçadas pela ABNT.

A planta baixa apresentada, não era suficiente para a que os

demandantes entendessem, com a clareza determinada pelo Código de Defesa do Consumidor (art. 6º, inc. III; 9º; 30; 31) sobre a instalação de tais caixas e as respectivas consequências e riscos.

Era exigível da parte requerida uma conduta compatível com os deveres que emanam da cláusula geral da boa-fé objetiva (art. 51, inciso IV, do Código de Defesa do Consumidor e 422 do Código Civil de 2002) , vale dizer , de cumprimento dos deveres acessórios de conduta (do fornecedor) : dever de informação; dever de colaboração e cooperação; dever de proteção e cuidado com a pessoa e o patrimônio da contraparte.

As fotos de fl s. 45/52, 325/326, 328, 358 e 436 bem evidenciam sobre os severos inconvenientes de caixas de inspeção em áreas privativas dos condôminos.

Desse modo, não há que se falar em ação de abatimento de preço (*quantum minoris*), mas de indenização por vícios do imóvel adquirido. O próprio texto do acórdão recorrido, bem como o da sentença, deixam delimitada a matéria de fato, sobre a qual não se controverte. Por isso, não se aplica ao caso a Súmula 7/STJ, bastando o cotejo entre a tese jurídica esposada no acórdão recorrido e a pacificada na jurisprudência desta Corte.

Em face do exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 2.345.853 / SP

PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2023/0134081-1

Número de Origem:

00145818120078260161 00425864320098260000 10000822920178260451 10032983620208260566
10068324720178260451 10601023320168260576 145818120078260161 20220000325770 425864320098260000

Sessão Virtual de 13/03/2024 a 19/03/2024

Relator do AgInt

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : LUCIANA DE MELLO AIELLO

ADVOGADOS : ROBERTO BENETTI FILHO - SP243589

JACKSON DE JESUS - SP251464

AGRAVADO : MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES SA

ADVOGADOS : RICARDO SORDI MARCHI - SP154127

FABIANA BARBASSA LUCIANO - SP320144

ANA CAROLINA FRANCO DE SOUZA - SP288127

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - COMPRA E VENDA

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES SA

ADVOGADOS : RICARDO SORDI MARCHI - SP154127

FABIANA BARBASSA LUCIANO - SP320144

ANA CAROLINA FRANCO DE SOUZA - SP288127

AGRAVADO : LUCIANA DE MELLO AIELLO

ADVOGADOS : ROBERTO BENETTI FILHO - SP243589

JACKSON DE JESUS - SP251464

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 13/03/2024 a 19/03/2024, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Raul Araújo, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Raul Araújo.

Brasília, 20 de março de 2024