



Apelação Cível nº 0011621-41.2019.8.19.0028

Apelante: MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A

Apelado: CONDOMÍNIO SPAZIO MISTRAL

(Classificação: 05)

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. VÍCIOS CONSTRUTIVOS EM CONDOMÍNIO RESIDENCIAL. SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA. MANUTENÇÃO, COM PEQUENO AJUSTE QUANTO AO PRAZO PARA CUMPRIMENTO DA OBRIGAÇÃO.

1. Recurso de apelação interposto contra sentença que condenou a construtora à realização dos reparos apontados em laudo pericial como decorrentes de vícios construtivos, fixando prazo de 90 dias para cumprimento da obrigação.

2. Preliminar de cerceamento de defesa. Inocorrência. Produção de prova pericial, complementada por esclarecimentos da *expert*, com observância do contraditório e da ampla defesa. Magistrado destinatário da prova. Artigos 370 e 371 do CPC.

3. Prejudiciais de decadência e prescrição corretamente afastadas. Pretensão fundada em vícios construtivos de natureza endógena. Aplicação do prazo prescricional decenal, conforme jurisprudência consolidada do Superior Tribunal de Justiça.





4. Laudo pericial elaborado de forma minuciosa, técnica e fundamentada, concluindo pela existência de falhas de projeto e de execução da obra. Alegações relativas à utilização de normas técnicas supervenientes e à ausência de manutenção do condomínio que não encontram respaldo no conjunto probatório.
5. Inexistência de elementos aptos a infirmar as conclusões da perícia judicial, produzida sob o crivo do contraditório.
6. Prazo de 90 dias fixado para cumprimento da obrigação que se revela exíguo diante da complexidade e da extensão dos reparos determinados, envolvendo diversas intervenções estruturais e de engenharia. Necessidade de ampliação para 180 dias, preservando-se a efetividade da tutela jurisdicional.
7. Parcial provimento do recurso apenas para ampliar o prazo destinado ao cumprimento da obrigação de fazer, mantida a sentença em seus demais termos.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos da apelação cível, acordam os Desembargadores desta 19ª Câmara de Direito Privado, na forma da minuta e da certidão de julgamento que serão publicadas.



RELATÓRIO

Trata-se de recurso de apelação (id. 791) interposto por MRV MRL XIV Incorporações SPE Ltda. contra sentença (id. 766) proferida nos autos da ação de obrigação de fazer ajuizada pelo Condomínio Spazio Mistral.

Na forma regimental, adoto o relatório da sentença:

“CONDOMÍNIO SPAZIO MISTRAL ajuizou ação de Obrigação de Fazer em face de MRV MRL XIV INCORPORAÇÕES SPE LTDA, objetivando a concessão de tutela de urgência para realização de Perícia Técnica Judicial de Engenharia nas instalações do Condomínio-requerente, cuja finalidade será a aferição dos vícios e defeitos construtivos.

Requer ao final a condenação da ré a cumprir suas obrigações relacionadas aos vícios na construção já identificada pelo requerente, tais como rachaduras, fissuras, trincos, infiltrações, pintura das torres e etc., e aqueles porventura identificados através de perícia.

Como causa de pedir alega o autor, composto por 04 torres, e sua respectiva área comum, foi entregue pela ré em Maio de 2015, conforme ata de constituição do condomínio, estando dentro do prazo de garantia legal, especialmente no atinente ao mérito da presente demanda, como vícios estruturais e de construção.

Aduz que desde a entrega da obra, inúmeros problemas e vícios na construção passaram a ser percebidos.

Em menos de um ano após a entrega do empreendimento, o Condomínio/requerente passou a apresentar uma série de problemas como aparecimento de rachaduras, fissuras, trincas e consequentemente infiltrações, indicando a ocorrência de falha em sua construção, o que vem dificultando sobremaneira a vida dos moradores.



Informa que sempre manteve estreito contato com a ré, tendo-a cientificado dos problemas por diversas vezes, inclusive chegou a notificar a ré em diferentes ocasiões. Assim, após reunião em janeiro de 2018, com os representantes da ré, acordaram que esta efetuará os reparos necessários. Ocorre que estes foram feitos de forma totalmente precária.

Sustenta que diversos são os problemas apresentados no condomínio por vícios construtivos da ré.

Com a inicial vieram os documentos de fls. 22/74.

Decisão de fls. 80/81 que indeferiu a gratuidade de justiça e deferiu o requerimento de tutela de urgência, determinando a produção de prova pericial.

Decisão proferida em Agravo de Instrumento, de fls. 121/127, que negou provimento ao recurso do autor.

Contestação da ré às fls. 190/199, instruída pelos documentos de fls. 200/431, na qual suscita prejudiciais de decadência e prescrição.

No mérito, sustentou resumidamente a ausência de manutenção pelo condomínio.

Decisão saneadora de fls. 604/605, designando perícia.

Laudo pericial às fls. 469/544 e esclarecimentos de fls. 631/640.

Decisão de fl. 658 que homologou o laudo pericial.”

Segue o dispositivo:

“Isto posto, JULGO PROCEDENTE EM PARTE o pedido para condenar a ré a proceder aos reparos e adequações apontados no laudo pericial como vícios construtivos - falha de concepção de projeto e/ou erro de execução, na forma da fundamentação supra, no prazo de 90 dias, sob pena de, não o fazendo, ficar a parte autora autorizada a realizá-los às expensas da ré.

Condeno a ré ao pagamento das custas judiciais e da taxa judiciária devidas, bem como ao pagamento dos honorários advocatícios que, na forma do art. 85, § 2º do CPC, arbitro em 15% sobre o valor da causa devidamente atualizado.”



Em suas razões recursais, sustenta a apelante, preliminarmente, a nulidade da sentença por cerceamento de defesa, ao argumento de que o Juízo de origem homologou o laudo pericial sem oportunizar o integral esclarecimento das questões suscitadas por seu assistente técnico.

No mérito, alega a ocorrência de decadência e prescrição das pretensões deduzidas, afirmando que o termo inicial dos prazos deve corresponder à expedição do "habite-se" do empreendimento.

Defende, ainda, que o laudo pericial apresenta inconsistências técnicas, por ter utilizado normas supervenientes à construção do empreendimento, sustentando que parte significativa das patologias constatadas decorre da ausência de manutenção preventiva pelo condomínio, e não de vícios construtivos.

Subsidiariamente, requer a ampliação do prazo fixado para cumprimento da obrigação de fazer, diante da complexidade técnica dos serviços determinados, bem como que o início de sua fluência fique condicionado à intimação específica da construtora.

Contrarrazões, id. 808.

É O RELATÓRIO. PASSO AO VOTO.

O recurso deve ser conhecido diante da presença dos requisitos de admissibilidade.



A matéria submetida à apreciação deste Tribunal consiste em verificar: (i) a alegada nulidade da sentença por cerceamento de defesa; (ii) a ocorrência de decadência e prescrição; (iii) a responsabilidade da ré pelos vícios construtivos constatados no empreendimento; e (iv) a adequação do prazo fixado para cumprimento da obrigação de fazer.

1. Da preliminar de cerceamento de defesa

A preliminar não merece acolhimento.

A apelante sustenta que o julgamento antecipado do mérito teria ocasionado cerceamento de defesa, uma vez que a perita judicial não teria respondido satisfatoriamente às impugnações formuladas pela parte ré, sendo imprescindível a complementação da prova técnica.

Todavia, não lhe assiste razão.

Nos termos do art. 370 do CPC, o juiz é o destinatário da prova, competindo-lhe indeferir aquelas que reputar desnecessárias à solução da controvérsia.

No caso concreto, observa-se que foi regularmente produzida prova pericial de engenharia, com apresentação de laudo circunstanciado, posteriormente complementado por esclarecimentos prestados pela expert, tendo sido assegurado às partes o exercício do contraditório, mediante apresentação de quesitos, impugnações e manifestações técnicas.



A circunstância de a conclusão pericial mostrar-se desfavorável à tese defensiva não autoriza, por si só, a reabertura da instrução ou a realização de nova perícia, sobretudo quando inexistente demonstração concreta de omissão, contradição ou deficiência capaz de comprometer a confiabilidade da prova produzida.

Nesse contexto, não se verifica qualquer violação aos princípios do contraditório e da ampla defesa, razão pela qual rejeita-se a preliminar.

Afasta-se, portanto, o alegado cerceamento.

2. Das prejudiciais de decadência e prescrição

Também não prosperam as alegações de decadência e prescrição.

Conforme corretamente consignado na sentença, a entrega do empreendimento ocorreu em maio de 2015, tendo a ação sido ajuizada em 2019.

Além disso, trata-se de discussão envolvendo vícios construtivos relacionados à própria execução da obra, circunstância que afasta a incidência da decadência invocada pela apelante.

No que concerne à prescrição, o Superior Tribunal de Justiça firmou entendimento no sentido de que, nas hipóteses de



responsabilidade civil por vícios construtivos em contrato de compra e venda de imóvel, aplica-se o prazo prescricional decenal do art. 205 do Código Civil (AgInt no AREsp 2.499.655/MS, Quarta Turma, j. 28/04/2025).

Ademais, o prazo de garantia previsto no art. 618 do Código Civil não se confunde com o prazo prescricional da pretensão reparatória.

3. Do mérito

A controvérsia possui natureza eminentemente técnica.

Por essa razão, foi determinada a realização de perícia judicial, cujo laudo concluiu¹, de forma detalhada, pela existência de diversos vícios construtivos decorrentes de falhas de projeto e de execução da obra.

O trabalho pericial descreveu individualmente cada uma das patologias verificadas no empreendimento, apontando as respectivas causas e indicando as medidas necessárias à sua correção.

Ao apreciar a prova técnica, o Juízo de origem destacou expressamente tratar-se de laudo "exaustivo e diligente", entendimento que encontra pleno respaldo no conjunto probatório.

¹ “Conclui-se que houve falha na prestação do serviço por parte da ré, visto que as manifestações patológicas e não conformidades são oriundas de falhas de projeto e/ou processo executivo, conforme evidenciado nos itens 09 e 10. Dessa forma, os vícios construtivos procedentes das etapas executivas do empreendimento devem ser reparados pela construtora pois ações de manutenção não são suficientes para saná-los.” (id. 469, fls. 544)



A apelante limita-se a afirmar que a perícia teria utilizado normas técnicas posteriores à construção do empreendimento e que parte das patologias decorreria da ausência de manutenção pelo condomínio.

Entretanto, tais alegações não encontram respaldo na prova produzida.

A perícia não fundamentou suas conclusões exclusivamente na aplicação de normas supervenientes, mas principalmente na constatação objetiva das patologias existentes, relacionando-as às falhas construtivas verificadas.

Da mesma forma, a alegada ausência de manutenção foi expressamente examinada pela expert, que concluiu tratar-se de fator de reduzida relevância para o surgimento dos danos identificados, consignando que os vícios construtivos possuíam origem endógena.

Nessas circunstâncias, inexistem elementos técnicos capazes de infirmar as conclusões do laudo judicial, razão pela qual deve prevalecer a prova produzida por auxiliar de confiança do Juízo, elaborada sob o crivo do contraditório.

Assim, correta a sentença ao reconhecer a responsabilidade da construtora pela realização dos reparos indicados na perícia.

4. Do prazo para cumprimento da obrigação

Por outro lado, assiste parcial razão à apelante quanto ao



prazo fixado para cumprimento da obrigação de fazer.

A sentença determinou a realização de diversos reparos estruturais, compreendendo intervenções em fachadas, cobertura, impermeabilização, sistema de prevenção e combate a incêndio, esquadrias, pisos, piscina, áreas comuns e unidade privativa.

Trata-se de obrigação complexa, envolvendo reparos em fachadas, cobertura, sistema de prevenção e combate a incêndio, impermeabilização, esquadrias, piscina e áreas comuns, demandando planejamento técnico, mobilização de equipes especializadas, aquisição de materiais e execução coordenada das intervenções

Embora não se justifique a elaboração prévia de cronograma a ser submetido ao Juízo, revela-se adequado ampliar o prazo originalmente estabelecido, de modo a assegurar o efetivo cumprimento da obrigação sem comprometer a efetividade da tutela jurisdicional.

Dessa forma, o prazo de 90 dias deve ser ampliado para 120 dias, contados da intimação da presente decisão, permanecendo inalterados os demais comandos sentençiais.

Ante o exposto, voto no sentido de dar parcial provimento ao recurso, apenas para ampliar de 90 para 120 dias o prazo fixado para cumprimento da obrigação de fazer imposta à ré, mantida, no mais, a sentença por seus próprios fundamentos.

Por fim, advirto que a eventual interposição de recursos



manifestamente infundados, de natureza protelatória ou que deixem de impugnar especificamente os fundamentos da presente decisão, poderá ensejar a aplicação de multa (CPC, art. 80, incisos IV e VII; art. 1.021, § 4º; art. 1.026, §§ 2º e 3º), bem como a revogação da gratuidade de justiça. A advertência se estende à oposição de embargos de declaração fora das hipóteses legalmente previstas no art. 1.022 do CPC.

Rio de Janeiro, na data da assinatura eletrônica.

LUCIANO SABOIA RINALDI DE CARVALHO
Desembargador Relator