

Recurso Especial Cível nº 0100591-62.2023.8.19.0000

Recorrentes: Cury Construtora e Incorporadora S/A e Outra

Recorridos: Condomínio Residencial Supera e Outra

DECISÃO

Trata-se de recurso especial tempestivo, fls. 117/128, com fundamento no artigo 105, III, “a”, da Constituição da República, interposto em face de acórdãos da 22ª Câmara de Direito Privado, fls. 85/90 e 108/115, assim ementados:

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER E INDENIZATÓRIA POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. ALEGAÇÃO DE VÍCIOS CONSTRUTIVOS NO EMPREENDIMENTO. PEDIDO DE TUTELA DE URGÊNCIA, PARA QUE SEJA DETERMINADO O REPARO URGENTE DE TUBULAÇÕES E DE INFILTRAÇÕES.

Decisão determinou que as rés procedam aos reparos necessários nas tubulações de esgoto que ocasionam os danos indicadas na inicial quanto ao Bloco 07 do Condomínio, bem como proceda aos reparos indicados na unidade 110 que são decorrentes do alegado vício. Agravo de instrumento interposto pela parte ré. De fato, conforme se extrai dos documentos até então colacionados, a questão fática ainda não permite que a tutela de urgência seja concedida. Conjunto probatório insuficiente para demonstrar a probabilidade de direito da parte autora, a justificar o deferimento da tutela de urgência provisória em cognição sumária. Momento processual inadequado para aferir a integral responsabilidade da ré, o que somente será viável após a devida instrução probatória. A obtenção da tutela antecipada se subordina à presença dos requisitos previstos no art. 300 e ss. do CPC, quais sejam, probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo, bem como a reversibilidade da medida. Não se encontram presentes os requisitos previstos no art. 300 e seguintes do CPC. Ademais, é evidente que o

deferimento da tutela de urgência implica na alteração do estado fático do imóvel, inviabilizando a prova pericial futura a ser produzida, que poderá constatar a origem dos problemas expostos. Decisão cassada.

PROVIMENTO DO RECURSO.”

“EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER E INDENIZATÓRIA POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. ALEGAÇÃO DE VÍCIOS CONSTRUTIVOS NO EMPREENDIMENTO. PEDIDO DE TUTELA DE URGÊNCIA, PARA QUE SEJA DETERMINADO O REPARO URGENTE DE TUBULAÇÕES E DE INFILTRAÇÕES.

Decisão determinou que as rés procedam aos reparos necessários nas tubulações de esgoto que ocasionam os danos indicadas na inicial quanto ao Bloco 07 do Condomínio, bem como proceda aos reparos indicados na unidade 110 que são decorrentes do alegado vício. Agravo de instrumento interposto pela parte ré. Acórdão deu provimento ao agravo, para cassar a decisão, por considerar o conjunto probatório insuficiente para demonstrar a probabilidade de direito da parte autora, a justificar o deferimento da tutela de urgência provisória em cognição sumária. Em face do acórdão foram opostos os presentes embargos de declaração pela parte ré / agravante, alegando omissão quanto ao pedido de aplicação do prazo decadencial expresso no art. 618 do CC/02. A parte autora relata problemas de infiltração em sua unidade residencial percebidos em dezembro de 2022. A demanda não diz respeito a questões de segurança ou solidez do empreendimento, mas sim faz referência a vício oculto, que se tornou conhecido apenas no final de 2022. A contagem do prazo decadencial inicia-se quando ficar evidenciado o defeito. Orientação do Superior Tribunal de Justiça no sentido de que as pretensões de saneamento de vício construtivos e de indenização não se submetem à incidência do prazo decadencial, mas sim do prazo prescricional, no

caso, de 10 anos. Conclusão do Acórdão mantida. SANADA OMISSÃO NA FUNDAMENTAÇÃO. ACOLHIMENTO DOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO para fazer constar, na fundamentação, as razões expostas e, expressamente, o afastamento da preliminar de decadência, permanecendo, no mais, o Acórdão, tal como lançado."

Inconformadas, as recorrentes, em suas razões recursais, alegam violação aos arts. 205 e 618, parágrafo único, do Código Civil. Insurgem-se contra o acórdão recorrido que afastou a decadência e a prescrição da pretensão de obrigação de fazer e de indenização com a distribuição da ação em 30/06/2023, mediante o argumento de que o termo *a quo* para contagem dos prazos seria do aparecimento do suposto vício em dezembro de 2022, e não da conclusão da construção em 13/08/2013 (data do "habite-se").

Contrarrazões, fls. 244/248.

É o brevíssimo relatório.

O recurso não comporta admissão, uma vez que a análise da controvérsia passa, necessariamente, pela análise das provas produzidas nos autos.

O detido exame das razões recursais revela que a parte recorrente pretende, por via transversa, a revisão de matéria de fato, apreciada e julgada com base nas provas realizadas no processo, que não perfaz questão de direito.

Vejamos o que consta da fundamentação do acórdão recorrido:

"(...) A demanda, no entanto, não diz respeito a questões de segurança ou solidez do empreendimento, mas sim faz referência a vício oculto, que se tornou conhecido apenas no final de 2022.

Isto porque a parte autora relata problemas de infiltração em sua unidade residencial, percebidos em dezembro de 2022, ao passo que a ação foi distribuída em 30/06/2023.

Em se tratando de vício oculto, a contagem do prazo decadencial inicia-se quando ficar evidenciado o defeito, e não da data de entrega do empreendimento.

Aliás, a jurisprudência do STJ é no sentido de que, na hipótese de vício de construção em imóvel, é inaplicável o prazo decadencial do art. 26 do CDC, estando a ação sujeita ao prazo prescricional do art. 205 do CC/02 (...)” (fls. 112/113).

Essa conclusão não pode ser revista sem reexame fático probatório, o que encontra óbice no **Enunciado nº 7 da Súmula do Superior Tribunal de Justiça**.

Oportuno realçar, a esse respeito, o consignado no julgamento do REsp 336.741/SP, Rel. Min. Fernando Gonçalves, DJ 07/04/2003, "(...) se, nos moldes em que delineada a questão federal, há necessidade de se incursionar na seara fático-probatória, soberanamente decidida pelas instâncias ordinárias, não merece trânsito o recurso especial, ante o veto da súmula 7-STJ”.

Nesse sentido:

“AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO.

SÚMULA 211/STJ. DANOS MATERIAIS E MORAIS. LAUDO PERICIAL. REEXAME. SÚMULA 7/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. O conhecimento do recurso especial exige que a tese recursal e o conteúdo normativo apontado como violado tenham sido objeto de efetivo pronunciamento por parte do Tribunal de origem, ainda que em embargos de declaração, o que não ocorreu no caso em tela (Súmula n. 211/STJ).
2. Reverter a conclusão do Colegiado originário, para acolher a pretensão recursal, demandaria o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, o que é vedado ante a natureza excepcional da via eleita, consoante o enunciado da Súmula n. 7 do Superior Tribunal de Justiça.

3. A incidência da Súmula n. 7/STJ impede o conhecimento do recurso lastreado, também, pela alínea c do permissivo constitucional, dado que falta identidade entre os paradigmas apresentados e os fundamentos do acórdão recorrido, tendo em vista a situação fática de cada caso.

4. Agravo interno desprovido.”(AgInt no AREsp 1854562/PR, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 20/09/2021, DJe 22/09/2021).

As demais questões suscitadas no recurso foram absorvidas pelos fundamentos desta, que lhes são prejudiciais.

À vista do exposto, em estrita observância ao disposto no art. 1.030, V, do Código de Processo Civil, **INADMITO** o recurso especial interposto.

Intime-se.

Rio de Janeiro, 8 de novembro de 2024.

Desembargador **MALDONADO DE CARVALHO**
Terceiro Vice-Presidente