



**Recurso Especial Cível nº 0025435-96.2018.8.19.0209**

**Recorrente:** João Fortes Engenharia S/A.

**Recorrido:** Condomínio do Edifício Mares de Goa Residence

### DECISÃO

Trata-se de recurso especial (fls.1034/1058) tempestivo, e com fundamento no artigo 105, III, "a" da Constituição da República, interposto contra acórdãos da Vigésima Segunda Câmara de Direito Privado, fls.987/1005 e 1025/1032, assim ementado:

*" APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C ARRESTO. CONDOMÍNIO. ALEGAÇÃO DE QUE O EMPREENDIMENTO FOI ENTREGUE COM VÍCIOS E PROBLEMAS ESTRUTURAIS, SEM DIVERSOS ITENS PROMETIDOS NO BOOK DE VENDAS. Sentença de procedência para condenar o réu a proceder aos reparos pendentes, conforme apontados no item 5.2 do laudo pericial, bem como a entregar os itens prometidos no book de vendas e pendentes; a pagar ao autor, a título de dano material, o valor de R\$16.218,00, incidindo correção monetária e juros moratórios legais a contar da data do efetivo desembolso; a pagar custas, despesas processuais e honorários advocatícios, estes de dez por cento sobre o valor da condenação. Apelação da parte ré. Artigos 1.348, II, do CC e 22, parágrafo 1º, "a", da Lei nº 4.591/64. Legitimidade do condomínio para atuar em defesa dos interesses comuns dos condôminos. Cabe ao condomínio litigar em juízo contra eventuais vícios de construção nas áreas comuns. Precedente. Entendimento jurisprudencial no sentido de que o prazo de cinco anos referido no caput do artigo 618, do CC é de garantia, ou seja, o adquirente não precisa ingressar com a ação no prazo de cinco anos, bastando comprovar que o vício ocorreu dentro do prazo de garantia. Por sua vez, o prazo de 180 dias previsto no parágrafo único do mesmo artigo é decadencial e aplica-se somente ao direito de redibir o negócio ou revisá-lo para abatimento do preço. No caso, é aplicável o prazo decenal de prescrição, previsto no artigo 205 do Código Civil. Precedentes. Na hipótese, os vícios de construção foram manifestados dentro do prazo de garantia de cinco anos e o prazo prescricional de dez anos*

*não se consumou, haja vista que a ação foi ajuizada em agosto de 2018. Laudo pericial concluiu pela existência de vícios e de pendências reclamadas pelo condomínio, que são consequência da má execução do projeto pela ré. As conclusões do laudo elaborado pelo perito do Juízo devem ser acatadas porque representam o resultado de trabalho executado com técnica e rigor científico. O laudo pericial constatou, dentre outros, a necessidade de reparos no piso da garagem (subsolo), infiltração ativa no teto da garagem, problemas na piscina, dentre outros. Informou o expert, ainda, que alguns defeitos foram corrigidos pelo próprio condomínio. Em relação aos itens prometidos, a perícia identificou diversos pontos presentes no book de vendas que não foram atendidos. Condomínio autor comprova despesas com reparos no maquinário e com a troca das esquadrias de alumínio do respiro do elevador. Dano material devidamente demonstrado. Prazo para execução dos devidos restauros pela ré que se mostra adequado, não havendo justificativas para o seu prolongamento. Sentença mantida e majoração dos honorários advocatícios, em razão da sucumbência recursal, em 2%, a serem pagos pela parte ré ao patrono da parte autora. DESPROVIMENTO DO RECURSO”*

*“EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C ARRESTO. CONDOMÍNIO. ALEGAÇÃO DE QUE O EMPREENDIMENTO FOI ENTREGUE COM VÍCIOS E PROBLEMAS ESTRUTURAIS, SEM DIVERSOS ITENS PROMETIDOS NO BOOK DE VENDAS. Sentença de procedência para condenar o réu a proceder aos reparos pendentes, conforme apontados no item 5.2 do laudo pericial, bem como a entregar os itens prometidos no book de vendas e pendentes; a pagar ao autor, a título de dano material, o valor de R\$16.218,00, incidindo correção monetária e juros moratórios legais a contar da data do efetivo desembolso; a pagar custas, despesas processuais e honorários advocatícios, estes de dez por cento sobre o valor da condenação. Apelação da parte ré. Acórdão negou provimento ao recurso. Em face do acórdão foram opostos os presentes embargos de declaração pela parte ré. Inexiste erro material, omissão, contradição ou obscuridade no*

*acórdão embargado, tendo sido apresentada fundamentação clara e coerente e a questão controvertida foi devidamente abordada. No tocante ao prequestionamento, encontra-se prejudicado, pois o tema foi apreciado, consoante art. 1.025 do CPC e inteligência do STJ. REJEIÇÃO DOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO"*

Inconformado, em suas razões recursais, o recorrente alega violação aos artigos 618, parágrafo único, 944 do Código Civil, 489, §1º, 499 e 1.022, parágrafo único, II do Código de Processo Civil, sob o argumento de que o acórdão recorrido está omissa, que houve a decadência do direito à reparação dos vícios existentes no edifício, que o direito à reexecução do serviço deve ser postulado dentro do prazo de 180 dias, que juízo da recuperação judicial a competência para dirimir questões que envolvam a preservação das empresas recuperandas e seu patrimônio, que segundo o laudo pericial não é possível imputar a responsabilidade de alguns problemas encontrados, que há trincas naturais no piso do subsolo e que inexistente comprovação nos autos de que os referidos reparos ocorreram em virtude de problemas decorrentes de produtos de má qualidade na instalação do elevador.

Não foram apresentadas contrarrazões, conforme certificado à fl. 1068.

### É o brevíssimo relatório.

De início, verifica-se que o acórdão recorrido não demonstra **violação aos artigos 489, §1º e 1.022, parágrafo único, II do Código de Processo Civil**. A leitura atenta dos acórdãos revela que foram apreciadas e devidamente fundamentadas as questões debatidas pelas partes durante o desenrolar do processo, tendo o órgão julgador firmado seu convencimento de forma clara e transparente.

Cumprido destacar que o Superior Tribunal de Justiça já definiu que não é possível confundir decisão contrária aos interesses da parte com ausência de fundamentação ou negativa de prestação jurisdicional (STJ, EDcl no REsp 1.816.457/SP, Rel. Ministro HERMAN BENJAMIN, SEGUNDA TURMA, DJe de 18/05/2020; AREsp 1.362.670/MG, Rel. Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, SEGUNDA TURMA, DJe de 31/10/2018; REsp 801.101/MG, Rel. Ministra DENISE ARRUDA, PRIMEIRA TURMA, DJe de 23/04/2008), o que parece ser a hipótese dos autos.

Assim, aplica-se à hipótese o Enunciado da **Súmula 83 do Superior Tribunal de Justiça**, que na medida em que pacífica a jurisprudência da Corte no

sentido de não se vislumbra pertinência “...na alegação de violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015, tendo o julgador dirimido a controvérsia tal qual lhe fora apresentada, em decisão devidamente fundamentada, sendo a irresignação da recorrente evidentemente limitada ao fato de estar diante de decisão contrária a seus interesses, o que não viabiliza o referido recurso declaratório” (REsp. 1.937.791/CE, DJe de 10/02/2023).

Já o detido exame das razões recursais revela que o recorrente ao impugnar o Acórdão que manteve a sentença do juízo de origem, por via transversa, busca a revisão de matéria de fato, apreciada e julgada com base nas provas produzidas nos autos, que não perfaz questão de direito, mas tão somente reanálise fático-probatória, inadequada para interposição de recurso especial.

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”.

Vejamos o que consta da fundamentação do acórdão recorrido:

“(...)Contudo, o entendimento jurisprudencial é no sentido de que o prazo de cinco anos referido no caput do artigo 618 não é de prescrição, nem de decadência, mas de garantia - ou seja, o adquirente não precisa ingressar com a ação no prazo de cinco anos, bastando comprovar que o vício ocorreu dentro do prazo de garantia. (...) O prazo de 180 dias previsto no parágrafo único do artigo 618 do Código Civil é decadencial e aplica-se somente ao direito de redimir o negócio ou revisá-lo para abatimento do preço, dado que apenas “as ações constitutivas ficam sujeitas a prazo decadencial, se houver prazo para o exercício do direito potestativo por ela veiculado” (Curso de direito processual civil: introdução ao direito processual civil, parte geral e processo de conhecimento. Fredie Didier Jr.;19. ed. Salvador: Ed. Jus Podivm, 2017, p. 330) O fato de a demanda não tratar de direito potestativo igualmente afasta a incidência do prazo decadencial previsto no artigo 26 do CDC. (...) Assim, considerando a falta de prazo específico no CDC, porquanto a pretensão é de reparação de vícios construtivos, ação tipicamente condenatória, que se sujeita ao prazo prescricional; e que o artigo 27 do CDC cuida estritamente das hipóteses de prescrição por acidente

*de consumo, que não é a hipótese dos autos, mostra-se aplicável ao caso em tela o prazo decenal de prescrição, previsto no artigo 205 do Código Civil. O entendimento jurisprudencial é no sentido da aplicação do mesmo prazo decenal de prescrição, no caso de pretensão indenizatória decorrente do vício construtivo. (...) No caso em exame, tem-se que os vícios de construção foram manifestados dentro do prazo de garantia de cinco anos, eis que, no cenário mais distante, o condomínio fora instalado em 2016 (index 196), e as áreas comuns foram entregues em janeiro de 2017 (indexes 198 e 201). Aliado a isso, impõe-se reconhecer que o prazo prescricional de 10 (dez) anos não se consumou, haja vista que a ação foi ajuizada em agosto de 2018. Desta feita, afastada a prejudicial de mérito suscitada pela parte apelante, passa-se à análise da questão de fundo. No caso em comento, o condomínio autor alega que conta com três blocos e que todos apresentam vícios construtivos. Afirma que a ré não entregou diversos itens prometidos no book de vendas, utilizou acabamentos de baixa qualidade e que a construção ostenta danos. Em sua petição inicial, enumera diversos problemas e precariedades. A peça vestibular está instruída com a ata de assembleia geral ordinária de 18/03/2017 (index 51); regulamento administrativo operacional do condomínio, do mesmo mês (index 57); notas fiscais (index 108); fotografias (index 112); ordem de reparo e nota fiscal de conserto de elevadores (indexes 120 e 126); book de vendas (index 121); e orçamento de esquadrias de alumínio (index 127). Ao contestar (index 147), a parte ré refutar que haja problemas estruturais e de acabamento no empreendimento. Foi elaborada prova técnico pericial, que assim atestou (index 675) (...) As conclusões do laudo elaborado pelo perito do Juízo devem ser acatadas porque representam o resultado de trabalho executado com técnica e rigor científico. Cumpre destacar que o perito é auxiliar do juízo, sendo certo que suas conclusões estão sempre equidistantes dos interesses de cada litigante, razão pela qual devem ser prestigiadas a falta de elementos seguros em contrário. Ressalta-se que, para a desconstituição do laudo pericial, é necessário que a parte apresente argumentos técnicos e científicos capazes de demonstrar que houve erro na conclusão do perito, não bastando,*

*portanto, alegar inconformismo com o resultado que lhe foi desfavorável. A perita concluiu pela existência de vícios e de pendências reclamadas pelo condomínio, que são consequência da má execução do projeto pela ré. O laudo pericial constatou, por exemplo, a necessidade de reparos no piso da garagem (subsolo), infiltração ativa no teto da garagem, problemas na piscina, dentre outros. Informou o expert, ainda, que alguns defeitos foram corrigidos pelo próprio condomínio. Em relação aos itens prometidos, a perícia identificou diversos pontos presentes no book de vendas que não foram atendidos. Portanto, constatados os vícios na construção, resta patente a responsabilidade da ré em saná-los. Em relação ao pedido de compensação por danos materiais, o condomínio autor comprova (índexes 108 e 120) despesas com reparos no maquinário e com a troca das esquadrias de alumínio do respiro do elevador, que alcançam o valor total de R\$16.218,00. Por derradeiro, mostra-se adequado e suficiente o prazo de 90 dias para execução dos devidos restauros pela ré, não havendo justificativas para prolongamento do prazo estabelecido.”.*

Pelo que se depreende da leitura do acórdão recorrido, verifica-se que eventual modificação da conclusão do Colegiado passaria pela seara fático-probatória, soberanamente decidida pelas instâncias ordinárias, de modo que não merece trânsito o recurso especial, face ao óbice do **Enunciado nº 7 da Súmula do Superior Tribunal de Justiça**, já acima transcrito.

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, 13 de novembro de 2024.

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