

Recurso Especial Cível nº 0019827-85.2016.8.19.0210

Recorrente: Calçada Empreendimentos Imobiliários S/A.

Recorrido: Walter Sant'anna e outra

DECISÃO

Trata-se de recurso especial (fls.939/958) tempestivo, e com fundamento no artigo 105, III, "a", "c" da Constituição da República, interposto contra acórdão da Décima Nona Câmara de Direito Privado, fls. 896/911 e 927/937, assim ementado:

"APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. VÍCIOS CONSTRUTIVOS NA UNIDADE IMOBILIÁRIA. ENTREGA DAS CHAVES NO ESCRITÓRIO DA EMPRESA RÉ, NO DIA 30 DE JULHO DE 2015. INABITABILIDADE DO IMÓVEL ADQUIRIDO. SENTENÇA QUE JULGOU PARCIALMENTE PROCEDENTES OS PEDIDOS FORMULADOS NA INICIAL. AÇÃO DESTINADA A OBRIGAR A VENDEDORA A PAGAR PELOS DANOS E REPAROS CONSTRUTIVOS, ARCAR COM TAXAS CONDOMINIAIS PELO PERÍODO ENTRE A ENTREGA DAS CHAVES ATÉ OS EFETIVOS REPAROS CONSTRUTIVOS E INDENIZAR DANOS MORAIS. AFASTADA A PRELIMINAR DE ILEGITIMIDADE PASSIVA AD CAUSAM, ARGUIDA PELA RÉ/APELANTE, PORQUE SE ACHA COMPROVADO NOS AUTOS QUE OS AUTORES CELEBRARAM CONTRATO COM A RÉ. PLEITO QUE COMPORTAVA ACOLHIMENTO NOS LIMITES INDICADOS NA SENTENÇA. PERÍCIA TÉCNICA QUE CONSTATOU OS DEFEITOS CONSTRUTIVOS NO IMÓVEL. EVIDENTE INABITABILIDADE DO IMÓVEL. RESPONSABILIDADE DIRETA E EXCLUSIVA DO REQUERIDO PELA EXISTÊNCIA DOS VÍCIOS NO IMÓVEL. FALHAS NA CONSTRUÇÃO QUE AFETAM O DESEMPENHO DA EDIFICAÇÃO, OU A TORNA INADEQUADA AOS FINS A QUE SE DESTINA, CAUSANDO TRANSTORNOS OU

PREJUÍZOS MATERIAIS. PRECEDENTES DESTA CORTE. INQUESTIONÁVEIS OS DANOS MORAIS, DIANTE DA SITUAÇÃO DE INABITABILIDADE DO IMÓVEL E RESISTÊNCIA DA CONSTRUTORA A RESOLVER A QUESTÃO NA VIA ADMINISTRATIVA. RAZÃO NÃO HÁ, PORTANTO, PARA SE ALTERAR O DESFECHO OFERECIDO PELA SENTENÇA, CABENDO REGISTRAR QUE A APELANTE NÃO ELABOROU PEDIDO REFERENTE À MINORAÇÃO DO VALOR ATRIBUÍDO AOS DANOS MORAIS INDENIZÁVEIS, NÃO SENDO REPARADO, ADEMAIS, TAL PONTO. RECURSO DE APELAÇÃO CONHECIDO E DESPROVIDO. 1- Desprovidimento do recurso, com a majoração dos honorários de sucumbência, nos termos do art. 85, § 11, do CPC, anteriormente fixados em 10% sobre o valor da condenação, passando-os para 15% ”

“EMBARGOS DECLARATÓRIOS. AUSÊNCIA DE REQUISITO PARA SUAS INTERPOSIÇÕES. REJEIÇÃO. O ACÓRDÃO ENFRENTOU E DECIDIU O RECURSO, DE MANEIRA INTEGRAL E COM FUNDAMENTAÇÃO SUFICIENTE. ALEGAÇÃO DE OBSCURIDADE, EM SÍNTESE, ACERCA DA ALEGADA ILEGITIMIDADE PASSIVA DO EMBARGANTE. AUSÊNCIA DE QUAISQUER AS DEFICIÊNCIAS PREVISTAS NO ART. 1.022 DO CPC. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA DA RÉ COM A INCORPORADORA POR RECONHECIMENTO DA SUA PARTICIPAÇÃO NA CADEIA DE CONSUMO. ART. 7 DO CDC, BEM COMO APLICAÇÃO DA TEORIA DA APARÊNCIA, POR CONFUSÃO PATRIMONIAL. EVIDENTE PRETENSÃO DE PREQUESTIONAMENTO DE MATÉRIA DE FATO JÁ ESCLARECIDA NO ARESTO EMBARGADO. MANUTENÇÃO DO ACÓRDÃO EMBARGADO. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO CONHECIDOS E REJEITADOS”

Inconformado, em suas razões recursais, o recorrente alega violação aos artigos 50 do Código Civil e 134 do Código de Processo Civil, sob o argumento de que não é parte legítima para constar no polo passivo dessa demanda, que não existe

relação contratual entre as partes, que a existência dos fatos autorizadores da desconsideração da personalidade jurídica deve ser comprovada antes da decisão e que não é possível realizar a devolução dos valores pagos a título de cotas condominiais devido a natureza *propter rem* dessa obrigação.

Aduz, ainda, dissídio jurisprudencial.

Não foram apresentadas as contrarrazões, conforme certificado à fl.1038.

É o brevíssimo relatório.

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:

"(...) Primeiramente, deve ser rejeitada a preliminar de ilegitimidade passiva. O Código de Proteção e Defesa do Consumidor, no art. 7.º, parágrafo único, previu a solidariedade entre fornecedores de produtos e serviços que pertençam à mesma cadeia de consumo, a fim de que, tendo mais de um autor, todos respondam solidariamente pela reparação dos danos. O art. 25, § 1.º, da Lei n.º 8.078/1990 também prevê que, havendo mais de um responsável pela causação do dano, todos devem responder solidariamente pela reparação. Por conseguinte, afasta-se a preliminar de ilegitimidade passiva ad causam, arguida pela ré, porque se acha comprovado nos autos que os autores celebraram contrato com a ré. Outrossim, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça já assentou entendimento no sentido da solidariedade entre as sociedades empresárias integrantes da cadeia de consumo, não merecendo acolhida

a tese recursal na ré no sentido de que a finalização do empreendimento cabe a outrem. (...) In casu, são duas as pretensões autorais deduzidas na inicial, a saber: a primeira – obrigação de fazer, consistente na condenação dos réus em sanar os vícios apresentados pelo imóvel e, a segunda – indenização por danos materiais decorrentes dos vícios constatados. Pois bem. Iniciando pelo segundo pedido, por se tratar de cunho estritamente indenizatório não se aplica o prazo decadencial, e, sim, de prazo prescricional decenal, consoante entendimento da Corte Superior. (...) No presente caso, constatados os defeitos e vícios na obra no prazo da garantia, conforme demonstrado pelas provas produzidas e, sendo a ação proposta no decêndio legal, não há que se falar em prescrição. Em relação ao reconhecimento da decadência, especificamente quanto à primeira pretensão – de obrigação de fazer, condenando os réus a sanar os vícios apresentados pelo imóvel –, verifica-se da movimentação processual que o autor efetivamente formulou reclamação dentro do prazo de 90 (noventa) dias (art. 26, II, do CDC), seja perante os requeridos, solicitando consertos, seja perante a Caixa Econômica Federal, quando realizou denúncia informando dos vícios encontrados (patologias construtivas) pela perícia técnica realizada, datada de 29.04.2015 que assim concluiu (fls,978): De acordo com o inciso I, do § 2º, do supracitado artigo, “a reclamação comprovadamente formulada pelo consumidor perante o fornecedor de produtos e serviços” obsta a decadência “até a resposta negativa correspondente, que deve ser transmitida de forma inequívoca”. Lado outro, em relação aos vícios relativos à segurança ou solidez da obra, de acordo com o art. 27 do Código de Defesa do Consumidor, o prazo para reclamar pela reparação dos danos é de 05 (cinco) anos. In casu, como bem pontuado pela sentença, constatado que houve solicitação de reparo, portanto, encontra-se obstatado o prazo decadencial, tendo em vista que os vícios não foram sanados e não houve negativa inequívoca de reparo por parte do requerido. De se afastar, portanto, a preliminar arguida. Da obrigação de fazer e dos danos materiais Alega o recorrente que inexistem, in casu, obrigação de fazer ou danos materiais indenizáveis porque o acervo probatório demonstra que o condomínio, em toda sua extensão, foi

construído de forma totalmente regular e os alegados danos eram avarias típicas de qualquer imóvel e não danos estruturais, causados pelo próprio comprador que negligenciou a manutenção do seu imóvel. Razão não lhe assiste. (...) No presente caso, o perito oficial, atesta a existência de sobre a existência de defeitos na construção que alteram a qualidade e características da unidade. A prova mais consistente a ser produzida, no caso em tela, é a perícia técnica de engenharia. O peso conferido pelo julgador ao teor do laudo pericial decorre do grau de confiabilidade na atuação eminentemente técnica do perito, instrumento que, em regra, demonstra-se fundamental à formação do juízo de convencimento do magistrado para a escorreita oferta do provimento jurisdicional buscado pelas partes, tudo em consonância com o princípio da livre apreciação da prova e da persuasão racional. Sendo assim, a prova técnica produzida apenas poderá ser desconsiderada se as partes lograrem êxito em demonstrar algum equívoco perpetrado pelo perito, o que não se verifica na hipótese em tela. Em análise detida aos autos, verifico que inexistente arcajou probatório suficiente para afastar as conclusões do laudo pericial, tampouco para imputar-lhe interpretação diversa daquela obtida pelo julgador. Realizada a prova pericial técnica, foi constatado pelo Perito que o imóvel foi entregue aos Autores com os diversos problemas descritos às fls. 404/425. (...) Discute-se, ademais, a habitabilidade do imóvel quando da entrega das chaves aos Autores e a conseqüente responsabilidade da requerida no que concerne ao pagamento das despesas condominiais. Neste ponto, tem-se que a assinatura do respectivo Termo de Vistoria pelos Demandantes não exime a Ré de qualquer responsabilidade quanto a eventuais vícios existentes na construção, devendo prevalecer a boa-fé contratual. E para a definição do dever de indenizar, reputa-se verossímil a alegação dos Requerentes no sentido de que teria a empresa requerida, por meio de seus prepostos, se comprometido a reparar os problemas verificados no imóvel, o que efetivamente ocorreu. Por tal razão, sem força vinculante o Termo de Vistoria quando do recebimento das chaves, devendo ser prestigiada a postura contratual do requerente, o qual, dotado de inegável boa-fé ao receber o imóvel (com

declaração padrão) acreditou nas promessas da requerida. Como se não bastasse, pela natureza dos vícios construtivos aqui verificados, é cediço tratarem-se de vícios ocultos, o que corrobora a tese autoral pela impossibilidade de verificação quando da entrega das chaves e consequente assinatura do Termo de Vistoria. Desta feita, considerando que não há controvérsia quanto à existência de vícios construtivos, por óbvio que não houve, quando da entrega das chaves, a perfeita habitabilidade do imóvel, recaiando à requerida a responsabilidade por tal dano, até porque não fez prova de que existia perfeita habitabilidade ao tempo de tal entrega, ônus que lhe competia a teor do disposto no artigo 373, inciso II, do CPC/2015. Como bem pontuou o magistrado sentenciante, restou evidente a obrigatoriedade de ressarcimento das cotas condominiais pagas pelos apelados merece ser acolhido, considerando a impossibilidade de habitação do imóvel em decorrência dos problemas identificados no laudo pericial, da mesma forma, não há o que ser reparado na sentença. Portanto, outra não é a conclusão senão a de que o imóvel que os requeridos entregaram ao autor apresenta defeitos estruturais, com má execução do serviço de construção, que justificam a sua condenação na obrigação de promover efetivos reparos. Quanto aos danos extrapatrimoniais, diante do fato de os autores terem recebido um imóvel inabitável após pagamento aliado à resistência da ré a resolver a questão na via administrativa, forçoso reconhecer realmente que houve abalo excepcional, a justificar a imposição da indenização. No que tange ao quantum indenizatório, não resta dúvida de que a sanção imposta pelo dano moral tem duplo caráter, quais sejam o ressarcitório e o punitivo. Na função ressarcitória, considera-se a pessoa da vítima do ato lesivo e a gravidade objetiva do dano que ela sofreu. Na função punitiva, ou de desestímulo do dano moral, os olhos se voltam para aquele que teria cometido a falta, de sorte que o valor indenizatório represente uma advertência, um sinal de que tal ato não deve tornar a ocorrer. Contudo, razão não há, portanto, para se alterar o desfecho oferecido pela sentença, cabendo registrar que a apelante não elaborou pedido referente à minoração do valor atribuído aos danos morais indenizáveis, não sendo reparado, ademais, tal ponto.” (Fls.901/910)

“Ao contrário da tese lançada pelo embargante, foi analisada minuciosamente a preliminar suscitada. De fato a embargante é parte legítima, sendo parte responsável civilmente, em razão dos fatos indicados na peça inicial, a saber defeitos na construção e finalização constatados na unidade imobiliária, dentro do prazo de garantia. Isto é assim porque, consta do contrato de compra e venda de terreno e Mútuo para Construção de unidade vinculada a empreendimento com fiança, alienação fiduciária e garantia e outras obrigações Recursos- SBPE, assinado com a Caixa Econômica Federal, figura como CONSTRUTORA E FIADORA: CALÇADA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A., constando o endereço da SPE RESERVA IMOBILIARIO S/A no mesmo endereço, além dos sócios serem os mesmos LUIZ CARLOS RIO TINTO DE MATOS E JOÃO PAULO RIO TINTO MATOS, que são também procuradores da empresa SPE RESERVA I EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO S.A. (...) As evidências constantes dos autos são inúmeras, vejamos abaixo o boleto de pagamento emitido ao embargado, no qual consta o endereço da ré, ora embargante, no qual foi inclusive citada (...)Observa-se semelhança, ademais, quanto ao endereço constante na procuração apresentada pelo embargante (...)Ressalte-se que a própria embargante junta aos autos o termo de intermediação imobiliária e termo de entrega das chaves (fls. 247 e fls. 250), no qual evidencia-se sua solidariedade (...)Conforme constou no Acórdão embargado, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça já assentou entendimento no sentido da solidariedade entre as sociedades empresárias integrantes da cadeia de consumo, não merecendo acolhida a tese recursal na ré no sentido de que a finalização do empreendimento cabe a outrem. (...)Quanto à apreciação das provas, veja-se que sobre os fundamentos da decisão, fundamentos fáticos e jurídicos, não há nada que permita o debate nesta via recursal, sendo evidente o mero inconformismo da embargante com o resultado que lhe foi desfavorável. E se um ou outro ponto não foi mais bem esmiuçado na Decisão, isso não basta para se justificar a interposição de embargos de declaração, pois já é pacífico

nesta Corte de Justiça e no Superior Tribunal de Justiça que o julgador não está obrigado a se manifestar expressamente sobre todos os argumentos trazidos pelas partes, desde que tenha encontrado razões. A jurisprudência pacificada tem entendido que os limites dos embargos de declaração não podem ser ultrapassados em nenhuma hipótese.” (Fls.930/935)

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.

Por fim, a análise do **dissídio jurisprudencial** fica prejudicada em razão da aplicação da **Súmula 7 do STJ**, uma vez que as conclusões díspares não ocorreram em razão de entendimentos diversos, mas em razão de fatos, provas e circunstâncias específicas do caso concreto.

Nesse sentido:

*“AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PLANO DE SAÚDE. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. JULGADA PROCEDENTE. NEGATIVA INDEVIDA DE COBERTURA A PROCEDIMENTO. DANOS MORAIS CONFIGURADOS. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO DOS ARTIGOS DE LEI TIDOS POR VIOLADOS. SÚMULAS 282 E 356/STF. REVISÃO DAS CONCLUSÕES DO ACÓRDÃO RECORRIDO. IMPOSSIBILIDADE. NECESSIDADE DE REEXAME DO ACERVO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. REDUÇÃO DO QUANTUM INDENIZATÓRIO. INVIABILIDADE. **SÚMULA 7/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO.** AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.*

1. Inadmissível o recurso especial referente à questão que não foi apreciada pelo Tribunal de origem, pela ausência de

prequestionamento. Incidência das Súmulas n. 282 e 356/STF.

2. Reverter a conclusão do colegiado originário, para acolher a pretensão recursal, demandaria o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, providência vedada no âmbito do recurso especial, dado o óbice da Súmula 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. Razões recursais insuficientes para a revisão do julgado.

5. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp n. 2.286.720/MG, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 19/6/2023, DJe de 22/6/2023.)

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, 10 de janeiro de 2025.

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