

Recurso Especial Cível nº 0011758-38.2014.8.19.0209

Recorrentes: CNR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA E OUTRO

Recorrido: CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO PREMIERE

DECISÃO

Trata-se de recurso especial tempestivo, id. 1250, com fundamento no artigo 105, inciso III, alínea “a”, da Constituição da República, interposto em face dos acórdãos da 17ª Câmara de Direito Privado, id. 1201 e 1239, assim ementados:

“APELAÇÃO. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RESPONSABILIDADE CIVIL DO CONSTRUTOR. VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO. OBRIGAÇÃO DE FAZER. PRESCRIÇÃO DECENAL. VÍCIO CONSTRUTIVO. I. CASO EM EXAME: Apelação interposta contra sentença que julgou procedente ação de obrigação de fazer, condenando as rés, incorporadora e construtora, à realização de reparos em vícios construtivos constatados em condomínio residencial, bem como ao pagamento de custas e honorários advocatícios. Sustentam as apelantes que a construção não sofre de qualquer vício ou erro de construção capaz de comprometer a solidez e segurança, a concepção do projeto ou qualquer norma técnica. Dizem, ainda, que os próprios comentários exarados no laudo pericial não mencionam em nenhum momento que os supostos danos decorrem de falha na construção. Defendem ocorrência de prescrição e decadência e argumentam a existência de recuperação judicial. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO: Há três questões em discussão: (i) definir se a pretensão autor al está fulminada pela prescrição ou decadência; (ii) estabelecer se os vícios constatados decorrem de falha construtiva ou de ausência de manutenção; (iii) determinar se a recuperação judicial da construtora impede ou modifica a obrigação de fazer imposta. III. RAZÕES DE DECIDIR: Aplica-

se o prazo prescricional decenal do art. 205 do Código Civil às pretensões decorrentes de vícios construtivos, afastando-se a decadência. O termo inicial da prescrição ocorre com a ciência do vício, e, no caso, não transcorreu o prazo de dez anos entre a expedição do “habite-se” e o ajuizamento da ação. O laudo pericial comprova que os danos verificados (desplacamento de fachada, falhas em telhado, corrosão de tubulação e problemas estruturais) decorrem de falhas na execução da obra, e não de ausência de manutenção pelo condomínio. A existência de vícios construtivos afasta a alegação de regularidade do projeto e da execução, impondo à construtora e à incorporadora o dever de reparação. A recuperação judicial da construtora não impede a condenação em obrigação de fazer, pois não suspende o dever de cumprir obrigações não pecuniárias. Eventual impossibilidade de cumprimento ou submissão ao juízo universal deve ser arquivada na fase de cumprimento de sentença, sendo prematura sua análise em sede recursal. IV. DISPOSITIVO: Recurso desprovido.”

“EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. DIREITO CIVIL. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. LAUDO PERICIAL. ALEGADA OMISSÃO QUANTO À ORIGEM DAS IRREGULARIDADES NO TELHADO E NIVELAMENTO. INEXISTÊNCIA. PRETENSÃO DE REDISCUSSÃO DA MATÉRIA. I. Caso em exame: Embargos de declaração opostos por incorporadora e construtora contra o acórdão que manteve a sentença que julgou procedentes os pedidos em obrigação de fazer ajuizada por condomínio residencial para reparação de vícios construtivos. As embargantes sustentam omissão quanto ao enfrentamento específico de argumentos relacionados aos telhados dos blocos, ao desnivelamento, bem como à distinção entre vícios decorrentes da execução da obra e situações atribuíveis à manutenção ordinária do condomínio. II. Questão em discussão: Há 3 questões em discussão: (i) definir se o acórdão deixou de a

preciar os argumentos relativos aos telhados dos blocos; (ii) estabelecer se houve omissão quanto à responsabilização das embargantes pelos desnivelamentos; e (iii) determinar se o acórdão deixou de individualizar as patologias. III. Razões de decidir: O acórdão embargado fundamenta-se nas conclusões do laudo pericial, que atribui à execução da obra os vícios reclamados pelo condomínio. A inclinação dos telhados é muito superior à especificada para o tipo de telha empregado, e a circunstância de terem sido realizadas amarrações não elimina a inadequação. Os desnivelamentos foram ocasionados pela má compactação do solo durante a execução da obra. A recuperação pelo condomínio não afasta a responsabilidade das construtoras pela execução defeituosa. A manutenção da sentença implica o reconhecimento de que todos os vícios reclamados decorrem da execução do empreendimento, inexistindo necessidade de individualização entre falhas construtivas e obrigações ordinárias de conservação. Os embargos buscam reexaminar a valoração da prova pericial e as conclusões adotadas pelo Colegiado, finalidade incompatível com a via integrativa dos embargos de declaração. IV. Dispositivo: Embargos de declaração rejeitados.”

Inconformada, a parte recorrente sustenta violação aos artigos 489, §1º, inciso IV, 1.022, parágrafo único, inciso II, do Código de Processo Civil; e art. 944 do Código Civil.

Contrarrazões apresentadas no id. 1271.

É o relatório.

Inicialmente, com relação às alegações de violação aos artigos **489 e 1.022 do Código de Processo Civil**, observo que não se verifica. O acórdão considerou todos os argumentos e expressamente se posicionou sobre quais são os dispositivos aplicáveis ao caso em exame.

A circunstância de o acórdão não acolher as teses do recorrente para fundamentar seu entendimento nos dispositivos legais

indicados pelo recorrente não se confunde com omissão nem falta de fundamentação.

Portanto, a fundamentação da decisão colegiada em outros dispositivos atende perfeitamente ao artigo 489 do CPC, assim como a não incorporação à fundamentação dos argumentos do recorrente, por si só, não se confunde com a omissão tratada no artigo 1.022 do CPC.

Nesse sentido (grifei):

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. CONTRATO DE LOCAÇÃO. ALUGUÉIS EM ATRASO. CONDENAÇÃO. INTERESSE DE AGIR. CERCEAMENTO DE DEFESA. MATÉRIA QUE DEMANDA REEXAME DE FATOS E PROVAS. SUMULAS 5 E 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Não se viabiliza o recurso pela indicada violação dos artigos 1022 e 489 do Código de Processo Civil de 2015. Isso porque, embora rejeitados os embargos de declaração, a matéria em exame foi devidamente enfrentada pelo Tribunal de origem, que emitiu pronunciamento de forma fundamentada, ainda que em sentido contrário à pretensão da parte recorrente. Não há falar, no caso, em negativa de prestação jurisdicional. A Câmara Julgadora apreciou as questões deduzidas, decidindo de forma clara e conforme sua convicção com base nos elementos de prova que entendeu pertinentes. No entanto, se a decisão não corresponde à expectativa da parte, não deve por isso ser imputado vício ao julgado.

2. Rever os fundamentos do acórdão recorrido que levaram a concluir pela ausência de cerceamento de defesa e presença do interesse de agir, demandaria o reexame do conjunto fático-probatório, o que é vedado na instância especial, segundo o enunciado da Súmula 7/STJ.

3. *Agravo interno não provido.*
(AgInt no AREsp n. 1.947.755/DF, relator
Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta
Turma, julgado em 9/8/2022, DJe de
16/8/2022.)

Ademais, a parte recorrente alega violação ao art. 944 do CC, por entender que o acórdão recorrido manteve condenação que ultrapassa a efetiva extensão do dano comprovado nos autos.

Nesse passo, o detido exame das razões recursais revela que se pretende, por via transversa, 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".

Assim, 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.

Nesse sentido:

*"O recurso especial não comporta exame de questões que impliquem **REVOLVIMENTO** do contexto **FÁTICO-PROBATÓRIO** dos autos (Súmula n. 7 do STJ)." (AgInt no AREsp 1210842 / SP - Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA - QUARTA TURMA - DJe 26/04/2018)."*

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO DESPROVIDO. AUSÊNCIA DE INTIMAÇÃO PARA

CONTRARRAZÕES. NULIDADE NÃO CONFIGURADA. INEXISTÊNCIA DE PREJUÍZO. ACÓRDÃO RECORRIDO DE ACORDO COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. SÚMULA N. 83 DO STJ. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA N. 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Inadmissível recurso especial quando o entendimento adotado pelo tribunal de origem encontra-se em harmonia com a jurisprudência do STJ (Súmula n. 83 do STJ).

2. *Aplica-se a Súmula n. 7 do STJ quando o acolhimento da tese defendida no recurso especial reclama a análise dos elementos probatórios produzidos ao longo da demanda.*

3. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp n. 2.444.139/SP, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 8/4/2024, DJe de 11/4/2024.)”

À vista do exposto, em estrita observância ao artigo 1.030, V, do Código de Processo Civil, **DEIXO DE ADMITIR** o recurso especial interposto, nos termos da fundamentação supra.

Intime-se.

Rio de Janeiro, 26 de agosto de 2026.

Desembargador **HELENO NUNES**
Terceiro Vice-Presidente