

Recurso Especial Cível nº 0025435-96.2018.8.19.0209

Recorrente: JOÃO FORTES ENGENHARIA S/A - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Recorrido: CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO MARES DE GOA RESIDENCE

DECISÃO

Trata-se de recurso especial tempestivo, fls. 1152/1168, com fundamento no artigo 105, III, “a”, da Constituição da República, interposto contra acórdãos da Vigésima Segunda Câmara de Direito Privado, fls. 987/1005, fls. 1025/1032 e fls. 1136/1148, assim ementados:

“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.”

“EMENTA: DIREITO PROCESSUAL CIVIL E DIREITO CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. ANULAÇÃO DO ACÓRDÃO E DETERMINAÇÃO DE EXAME DE VÍCIO APONTADO PELO STJ. OMISSÃO NO ACÓRDÃO. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. NECESSIDADE DE DISCRIMINAÇÃO DA RESPONSABILIDADE DE CADA PARTE PELA REPARAÇÃO DOS PROBLEMAS APONTADOS NA PERÍCIA. PROVIMENTO DOS EMBARGOS COM EFEITOS INFRINGENTES PARA DAR PARCIAL PROVIMENTO À APELAÇÃO DA EMBARGANTE. I. CASO EM EXAME Trata-se de ação de obrigação de fazer c/c arresto proposta por condomínio residencial contra construtora, sob a alegação de que o

empreendimento foi entregue com vícios construtivos, itens de baixa qualidade e ausência de equipamentos prometidos no book de vendas. A sentença julgou procedente o pedido para condenar a ré à realização dos reparos apontados no item 5.2 do laudo pericial, à entrega dos itens prometidos e ao pagamento de danos materiais. A apelação interposta pela foi desprovida. Embargos de declaração opostos pela ré foram rejeitados, ensejando interposição de recurso especial. Decisão do STJ anulou o Acórdão que rejeitou os embargos de declaração, determinando o retorno dos autos a esta Câmara para que seja sanada omissão quanto à alegação da apelante de necessidade de discriminar a qual das partes compete a correção de cada um dos vícios apurados pela prova técnica. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO 1. Existência de vícios construtivos de responsabilidade da construtora e sua delimitação técnica. 2. Análise da omissão quanto à individualização da responsabilidade de cada parte pelas falhas constatadas na perícia. 3. Incidência dos dispositivos legais suscitados para fins de prequestionamento. III. RAZÕES DE DECIDIR 1. A omissão identificada pelo STJ refere-se à ausência de manifestação específica quanto à delimitação da responsabilidade pelas patologias verificadas na perícia. 2. A sentença condenou a ré / apelante / embargante a proceder os reparos pendentes conforme apontados no item 5.2 do laudo e a pagar, a título de dano material, o valor de R\$ 16.2018,00, com os devidos acréscimos. 3. O

Acórdão negou provimento ao recurso interposto pela ré / embargante, mantendo a sentença como lançada, mas, de fato, foi omissa com relação à impugnação da apelante quanto à responsabilidade pelo reparo de determinados problemas apontados pela perícia. 4. Reexaminando a apelação e o embargos de declaração, verifica-se que, de fato, no item 5.2 do laudo, a perícia concluiu que os reparos da fachada e da academia competem ao condomínio. 5. Impõe-se o acolhimento dos embargos, com atribuição de efeitos infringentes para julgar parcialmente procedente a apelação da ré / embargante. 6. IV. DISPOSITIVO 7. Embargos de declaração conhecidos e providos, com efeitos infringentes, para dar parcial provimento à apelação da ré / embargante para excluir da condenação a determinação de reparar a fachada (fls. 699) e a academia (fls. 705). Mantido no mais o Acórdão embargado tal como lançado (fls. 987). Dispositivos relevantes citados: arts. 489, §1º, IV; 1.022 e 1.025 do CPC; arts. 413, 618, 884, 944, 1.331 e 499 do Código Civil.”

Inconformado, em suas razões recursais, o recorrente alega **violação aos artigos 618, parágrafo único, e 944, do CC; e ao artigo 499, do CPC**. Afirma que “este Egrégio STJ possui entendimento de que o direito à reexecução do serviço deve ser postulado dentro do prazo de 180 (cento e oitenta) dias, após isso, caberá apenas conversão em perdas e danos (...)” (fl. 1161). Aduz que “a jurisprudência deste Eg. STJ é pacífica ao atribuir ao juízo da recuperação judicial a competência para dirimir questões que envolvam a preservação das empresas recuperandas e seu patrimônio (...)” (fl. 1163). E conclui que “a

responsabilidade pelos danos alegados não pode ser atribuída à recorrente de forma presumida, uma vez que, repita-se, a própria perita não afirma com certeza a origem dos vícios” (fl. 1167).

Contrarrazões não apresentadas, conforme certificado a fl. 1222.

Anteriormente, em face dos acórdãos de fls. 987/1005 e de fls. 1025/1032, o recorrente havia interposto recurso especial (fls. 1034/1058). A decisão desta Terceira Vice-Presidência às fls. 1070/1075 inadmitira o recurso especial, razão pela qual o recorrente interpôs agravo em recurso especial (fls. 1079/1095).

Sobreveio a decisão proferida pelo Superior Tribunal de Justiça, a qual deu parcial provimento ao recurso, determinando o retorno dos autos ao Tribunal de origem, a fim de que fosse sanado o vício apontado (fls. 1108/1120).

Foi, então, proferido novo acórdão pela Câmara de origem (fls. 1136/1148), conforme ementa acima transcrita.

É o brevíssimo relatório.

No caso vertente, não obstante os argumentos apresentados pelo recorrente, da análise acurada dos acórdãos, inclusive daquele proferido após a decisão do STJ, infere-se que, para modificar-se a conclusão a que chegou o Órgão julgador, seria necessário o reexame do acervo fático-probatório constante dos autos, providência, contudo, que fica obstada pela incidência da **Súmula 7 do Superior Tribunal de Justiça** (“A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial”).

A propósito:

*“CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. OCORRÊNCIA DE CERCEAMENTO DE DEFESA. QUESTÃO SOLUCIONADA COM BASE NOS FATOS DA CAUSA. SÚMULA N. 7 DO STJ. LEGITIMIDADE PASSIVA. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA. INTEGRANTES DA CADEIA DE CONSUMO. SÚMULA N. 568 DO STJ. PRAZO DECADENCIAL DO ART. 26 DO CDC (90 DIAS). INAPLICABILIDADE. RESPONSABILIDADE CIVIL POR DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL. SUJEIÇÃO AO PRAZO PRESCRICIONAL DECENAL. SÚMULA N. 83 DO STJ. **RESPONSABILIZAÇÃO DA CONSTRUTORA PELOS DANOS APRESENTADOS NO IMÓVEL. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA N. 7 DO STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESSA EXTENSÃO, NÃO PROVIDO.***

- 1. Trata-se de ação de obrigação de fazer cumulada com indenização por danos materiais, em decorrência de vícios construtivos apresentados no imóvel.*
- 2. A partir da análise das premissas fáticas da causa, o Tribunal estadual afastou a alegação de cerceamento de*

defesa, pelo indeferimento da realização de nova prova pericial. Para ultrapassar essa conclusão, seria necessário o reexame dos elementos probatórios dos autos, o que é vedado em âmbito de recurso especial, ante o óbice da Súmula n. 7 do STJ.

3. *A jurisprudência desta Corte reconhece a responsabilidade solidária entre os fornecedores que figuram na cadeia de consumo na compra e venda de imóvel. Incidência da Súmula n. 568 do STJ.*

4. *A pretensão de indenização decorrente da entrega de imóvel com vícios de construção não se sujeita a prazo decadencial, mas, ao prazo prescricional de 10 (dez) anos previsto no art. 205 do Código Civil. Destaque-se que o prazo de 5 anos previsto no caput do art. 618 do CC é apenas de garantia. Aplicação da Súmula n. 83 do STJ.*

No caso, a revisão da convicção firmada nas instâncias ordinárias, com o consequente acolhimento da tese recursal, de ausência de implementação pelo condomínio do plano de uso, manutenção e operação do empreendimento, assim como de inexistência de prova dos danos sofridos, esbarra no reexame das provas dos autos, nos termos do que dispõe a Súmula n. 7 do STJ.

6. *Agravo conhecido. Recurso especial parcialmente conhecido e não provido.” (AREsp n. 2.823.945/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 17/3/2025, DJEN de 21/3/2025.)*



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 outubro de 2025.

Desembargador **HELENO NUNES**
Terceiro Vice-Presidente