

Superior Tribunal de Justiça

**PET no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.491.688 - SP
(2019/0114975-8)**

RELATOR : MINISTRO MOURA RIBEIRO
REQUERENTE : COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO - CDHU
ADVOGADO : JOÃO ANTÔNIO BUENO E SOUZA - SP166291
REQUERIDO : CONJUNTO RESIDENCIAL CRUZEIRO DO SUL II
REQUERIDO : JOSELMA LIMA DA SILVA
ADVOGADO : RONILCE MARTINS MACIEL DE OLIVEIRA - SP136349

EMENTA

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. **RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO CPC/73.** AÇÃO DECLARATÓRIA E INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1.022 DO NCPC. CONFIGURADA. OMISSÕES. AGRAVO INTERNO PROVIDO. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

DECISÃO

Consta dos autos que o CONJUNTO RESIDENCIAL CRUZEIRO DO SUL II, representado por JOSELMA LIMA DA SILVA - SÍNDICO (CONJUNTO RESIDENCIAL) propôs ação de obrigação de fazer cumulada com perdas e danos materiais e morais com pedido de liminar contra a COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO - CDHU (CDHU), em decorrência de vícios na construção do empreendimento.

O juízo de primeira instância julgou parcialmente procedente o pedido para condenar a CDHU, apenas no tocante aos danos materiais, consubstanciados em efetuar os reparos necessários no condomínio e nas unidades autônomas vistoriadas pelo perito, inclusive quanto ao sistema de individualização do consumo de água e construção de reservatório inferior. Condenou CDHU, ainda, ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios arbitrados em R\$ 1.500,00 (hum mil e quinhentos reais) para cada uma das partes (e-STJ, fls. 638/647).

O TJSP negou provimento ao recurso de apelação da CDHU e deu parcial provimento ao apelo adesivo interposto pelo CONJUNTO RESIDENCIAL tão somente para condenar a CDHU ao pagamento da integralidade dos ônus sucumbenciais, nos termos da seguinte ementa:

Ação de Obrigação de Fazer c/c Indenização por Danos Morais -

Superior Tribunal de Justiça

Contrato de compra e venda de imóvel Pretensão de compelir a ré a reparar os danos decorrentes de falhas construtivas do conjunto habitacional - Sentença de parcial procedência Inconformismo das partes - Preliminares de ilegitimidade passiva da ré - Inocorrência - Legitimidade para integrar o polo passivo da demanda decorre do fato de ser ela um dos sujeitos da relação contratual discutida nos autos Impossibilidade de denunciação da lide do agente financeiro, que apenas atuou na administração dos contratos de financiamento imobiliário - Cerceamento de defesa Inocorrência Magistrado que não é obrigado a deferir todas as provas postuladas pelos litigantes, quando entender que os elementos existentes nos autos são suficientes para o julgamento da demanda - Prescrição e decadência do direito do autor de reclamar dos vícios construtivos Inocorrência - Caso que em que não se trata de pretensão de desfazimento de negócio ou abatimento de preço fundados em vício redibitório, mas tão somente pretensão de reparação dos defeitos estruturais apresentados no imóvel, para que os moradores tenham condições seguras de habitabilidade Incidência da Súmula 194 do C.STJ e do art. 205, do CC - Perícia judicial que constatou defeitos na construção do imóvel, de modo que cabe ao réu, vendedor do bem, arcar com as despesas do reparo dos vícios construtivos elencados no laudo pericial Pleito recursal do autor para que seja determinado o reparo do sistema de esgotamento sanitário que deve ser rechaçado por se cuidar de problema que decorre do uso e da ausência de manutenção pelos moradores Sentença que deve ser reformada apenas para atribuir os ônus da sucumbência integralmente para ré, uma vez que o autor decaiu de parte mínima do pedido - Recurso da ré desprovido e apelo adesivo do autor parcialmente provido (e-STJ, fl. 756).

Os embargos de declaração opostos pela CDHU foram rejeitados (e-STJ, fls. 827/831).

Irresignada, a CDHU interpôs recurso especial com fulcro no art. 105, III, *a*, da CF, alegando violação dos arts. (1) 489, § 1º, III a V, e 1.022 do NCPC, pois o Tribunal de origem teria incorrido em omissão quanto (1.1) à ocorrência da prescrição e observação do prazo decadencial suscitado em preliminar; (1.2) à análise da previsibilidade de itens alegados como inexistentes nos projetos de edificação do empreendimento a justificar reparos; (1.3) de que, "à época da aprovação do empreendimento pela Municipalidade local e emissão do referido habite-se não foi efetuada nenhuma exigência" (e-STJ, fl. 779) quanto ao que foi registrado na perícia no tocante ao reservatório de água, cisterna e habite-se; e, (1.4) contradição quanto ao objeto da ação, pois, no acórdão recorrido consta, de um lado, que o objeto da ação diz respeito ao recebimento de indenização por vício construtivo, e de outro, que a ação busca a

Superior Tribunal de Justiça

condenação da ré na obrigação de reparar defeitos e vícios construtivos; **(2)** 477, § 2º, do NCPC, defendendo a nulidade processual pelo encerramento prematuro da instrução, o que acarretou o cerceamento ao seu direito de defesa; **(3)** 618, parágrafo único, do CC/02; e, 487, II, do NCPC, porquanto a ação está prescrita, devendo ser extinta; **(4)** 485, VI, do NCPC, arguindo sua ilegitimidade passiva *ad causam*; **(5)** 70, III, do CPC/73, sob o fundamento de necessidade de acolhimento da denúncia à lide da Caixa Econômica Federal com a consequente remessa dos autos à Justiça Federal; **(6)** 3º e 6º, VIII, da Lei nº 8.078/90 e 373 do NCPC, sustentando a inexistência de relação consumeirista no caso em apreço diante da ausência de hipossuficiência das partes; e, **(7)** 33 do CPC/73, pois os honorários periciais deveriam ser custeados pelo autor da demanda (e-STJ, fls. 767/793).

As contrarrazões não foram apresentadas (e-STJ, fl. 835).

O apelo nobre não foi admitido (e-STJ, fls. 836/837), decisão contra a qual foi interposto agravo.

Conheci do agravo em recurso especial para conhecer parcialmente do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento, em decisão monocrática assim ementada:

PROCESSUAL CIVIL. CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO ESPECIAL MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC. AÇÃO DECLARATÓRIA E INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1.022 DO NCPC. INOCORRÊNCIA. OBRIGAÇÃO DE REPARAR DANOS. DISPOSITIVOS LEGAIS TIDOS POR VULNERADOS QUE NÃO GUARDAM PERTINÊNCIA COM O OBJETO DA IRRESIGNAÇÃO ESPECIAL. DEFICIÊNCIA NA FUNDAMENTAÇÃO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA Nº 284 DO STF. PRETENSÃO DE REEXAME DE PROVAS E REEXAME DO CONTRATO. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS Nº 5 E 7 DO STJ. AUSÊNCIA DO INDISPENSÁVEL PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA Nº 211 DO STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E, NESSA EXTENSÃO, NÃO PROVIDO (e-STJ, fl. 878).

Contra tal decisão, opôs os embargos de declaração (e-STJ, fls. 889/895), que foram recebidos como agravo interno (e-STJ, fl. 910).

CDHU alegou, em agravo interno, que a decisão agravada deve ser reconsiderada, diante dos seguintes fundamentos: **(1)** há ofensa aos arts. 489, § 1º, III a V, e 1.022 do NCPC, dada a inexistência de manifestação expressa do Tribunal de origem sobre pontos essenciais ao deslinde da causa, embora instado por meio de

Superior Tribunal de Justiça

embargos de declaração; e, (2) inaplicabilidade das Súmulas nº 284 do STF e 5, 7 e 211 do STJ (e-STJ, fls. 912/930).

É o relatório.

DECIDO.

Da reconsideração da decisão agravada

O inconformismo merece prosperar.

De plano, vale pontuar que o presente agravo interno foi interposto contra decisão publicada na vigência do novo Código de Processo Civil, razão pela qual devem ser exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma nele prevista, nos termos do Enunciado Administrativo nº 3 aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016:

Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC.

Diante dos fundamentos indicados no agravo interno, **RECONSIDERO** a decisão agravada para reanálise do recurso especial.

O TJSP, ao analisar os embargos de declaração, deixou de se manifestar acerca das seguintes omissões: (1.1) ocorrência da prescrição e observação do prazo decadencial suscitado em preliminar; (1.2) análise da previsibilidade de itens alegados como inexistentes nos projetos de edificação do empreendimento a justificar reparos; (1.3) de que, "à época da aprovação do empreendimento pela Municipalidade local e emissão do referido habite-se não foi efetuada nenhuma exigência" (e-STJ, fl. 779) quanto ao que foi registrado na perícia no tocante ao reservatório de água, cisterna e habite-se; e, (1.4) contradição quanto ao objeto da ação, pois, no acórdão recorrido consta, de um lado, que o objeto da ação diz respeito ao recebimento de indenização por vício construtivo, e de outro, que a ação busca a condenação da ré na obrigação de reparar defeitos e vícios construtivos.

É condição *sine qua non* ao conhecimento do especial que a questão de direito ventilada nas razões de recurso tenha sido analisada pelo acórdão objurgado. Assim, recusando-se a Corte de origem a se manifestar sobre a questão federal terminou por negar prestação jurisdicional à Recorrente.

A propósito:

RECURSO ESPECIAL. ACÓRDÃO RECORRIDO QUE NÃO SE

Superior Tribunal de Justiça

MANIFESTOU SOBRE PONTO RELEVANTE PARA O DESATE DA CONTROVÉRSIA. OFENSA AO ART. 535 CONFIGURADA. TEMPESTIVIDADE DO RECURSO ESPECIAL. REGULARIDADE.

1. Muito embora o acórdão recorrido tenha afastado uma a uma as preliminares arguidas pela recorrente, silenciou quanto a ponto fundamental ao desate da controvérsia no mérito, qual seja, a ocorrência de mora do devedor, apesar de instado a fazê-lo em sede de embargos de declaração, o que caracteriza violação ao art. 535, II, do CPC.

2. Agravo regimental não provido.

(AgRg no REsp 1187807/AM, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Quarta Turma, julgado em 21/6/2012, DJe 28/6/2012)

É medida de rigor, portanto, o retorno dos autos ao TJSP para que sane o referido vício.

Fica prejudicada a análise das demais questões.

Ante o exposto, **DOU PROVIMENTO** ao agravo interno para reconsiderar a decisão agravada, **CONHEÇO** do agravo e **DOU PROVIMENTO** ao recurso especial, determinando o retorno dos autos ao TJSP para que analise questões trazidas nos embargos de declaração, como entender de direito.

Publique-se. Intimem-se.

Brasília-DF, 08 de outubro de 2019.

Ministro **MOURA RIBEIRO**

Relator