

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.572.425 - GO (2019/0255014-5)

RELATORA : MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
AGRAVANTE : TG CENTRO-OESTE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A
ADVOGADO : DANIEL BATTIPAGLIA SGAI - SP214918
AGRAVADO : GLAISON BARBOSA LOPES
ADVOGADO : LEON DENIZ BUENO DA CRUZ - GO011430

DECISÃO

Trata-se de agravo contra decisão que negou seguimento a recurso especial interposto em face de acórdão assim ementado (fls. 638-639, e-STJ):

DUPLA APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. FALHAS DE CONSTRUÇÃO ENCONTRADOS EM UNIDADE HABITACIONAL. RELAÇÃO DE CONSUMO. RESPONSABILIDADE OBJETIVA. DANOS MATERIAIS COMPROVADOS POR MEIO DE PERÍCIA. SUBSTITUIÇÃO DA CONDENAÇÃO DE PAGAR. IMPOSSIBILIDADE. DANO MORAL IN RE IPSA. QUANTUM COMPENSATÓRIO MAJORADO. RESPONSABILIDADE CONTRATUAL. 1. O construtor responde objetivamente pela reparação dos danos causados aos consumidores por defeitos decorrentes de projeto e construção. 2. No caso, restou claro, após a realização de perícia, que os defeitos encontrados no imóvel entregue pela ré ao autor são estruturais e existem desde a época da construção. Assim, considerando que a empresa ré não demonstrou fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito do autor, acertada foi a sua condenação ao pagamento de indenização por dano material, no valor apontado pelo perito, o qual foi encontrado após minuciosa pesquisa de preços, não questionado nesta sede recursal. 3. Não prospera a tese da empresa ré de que os danos materiais não foram demonstrados, pois além de comprovados, tais prejuízos foram mensurados pelo perito nomeado em forma de pecúnia. 4. Ao contrário do que pretende a ré, a condenação de pagar indenização por dano material não pode ser substituída por condenação ao cumprimento de obrigação de fazer, sob pena de violação do princípio da adstrição ou congruência (inteligência do art. 492, caput, do CPC). 5. A condenação ao pagamento de indenização por dano moral deve ser mantida, máxime porque, em tais casos, o prejuízo subjetivo é presumido. Precedentes desta Corte. 6. Para a

fixação do valor da indenização por dano moral, deve-se adotar os princípios da razoabilidade e proporcionalidade, considerando aí as posições sociais do ofensor e do ofendido, a intensidade do ânimo de ofender, a gravidade da ofensa e, por fim, a sua repercussão. In casu, mostrando-se o valor da indenização por dano moral ínfimo, deve ser majorado, à luz da APELAÇÃO CÍVEL Nº: 0161943.56.2014.8.09.0051 COMARCA DE GOIÂNIA 1ª APELANTE : BROOKFIELD MB EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A 2º APELANTE : GLAISON BARBOSA LOPES 1º APELADO : GLAISON BARBOSA LOPES 2ª APELADA : BROOKFIELD MB EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A RELATORA : DORACI LAMAR ROSA DA SILVA ANDRADE Juíza de Direito Substituta em Segundo Grau Processo: 0161943.56.2014.8.09.0051 Movimentacao 95 : Conhecido e Não-Provido Arquivo 2 : ementa.html Usuário: Leonardo da Cunha Meneses Iatarola - Data: 27/08/2019 08:07:55 teoria do desestímulo. 1ª Apelação cível conhecida e desprovida. 2ª Apelação conhecida e parcialmente provida.

Opostos embargos de declaração, esses foram rejeitados.

Nas razões de recurso especial, aponta violação aos artigos 26, II, do Código de Defesa do Consumidor; 186, 927 e 944, do Código Civil; 332, § 1º, 487, II, do Código de Processo Civil/2015.

Sustenta a ocorrência do prazo decadencial de 90 dias, visto que "*o Recorrido recebeu as chaves em 19 de abril de 2012 e, tão somente em 2014, veio a juízo informar sobre os supostos vícios, vícios estes, ressalta-se, que, conforme narrado pelo próprio Recorrido, aconteceram pouco tempo após o recebimento das chaves*" (fl. 708, e-STJ).

Alega que não houve danos materiais indenizáveis na espécie.

Afirma que a majoração da indenização por danos morais no importe de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) revela-se exorbitante.

Contrarrazões às fls. 721-739, e-STJ.

O recurso especial não foi admitido na origem, nos termos da decisão de fls. 753-754, e-STJ.

Assim delimitada a controvérsia, passo a decidir.

Destaca-se que a decisão recorrida foi publicada depois da entrada em vigor da Lei 13.105 de 2015, estando o recurso sujeito aos requisitos de admissibilidade do novo Código de Processo Civil, conforme Enunciado Administrativo 3/2016 desta Corte.

O recurso não merece prosperar.

Quanto à apontada decadência, o Tribunal de origem assim decidiu: (fls. 687-688, e-STJ):

Em suas razões, alega o embargante, que o autor/embargado incorreu na decadência do seu direito, pois da ciência dos vícios aparentes quando da entrega das chaves do imóvel (19/04/2012), até a propositura da ação (08.05.2014), decorreram mais de 90 (noventa) dias.

No entanto, malgrado a incidência do Código de Defesa do Consumidor ao caso em exame, importa destacar que, de acordo com entendimento do STJ, quando o vício for grave a ponto de repercutir sobre o patrimônio material ou moral do consumidor, a hipótese será de responsabilidade pelo fato do produto, observando-se, assim, o prazo prescricional quinquenal do art. 27 do referido diploma legal [...].

Assim, razão não assiste quanto à alegação de decadência do direito do autor para reclamar os vícios questionados com base no prazo de 90 (noventa) dias, em atenção ao disposto no artigo 26, inciso II do CDC, pois rachaduras, infiltrações, deslocamento de portais, mofo devido às infiltrações, falta de revestimento e tratamento de juntas e lajes, são defeitos detectáveis com o tempo, com o uso do imóvel, que comprometem a própria solidez e segurança da obra, inviabilizando o uso habitacional da unidade, o que refoge do conceito de vícios aparentes e de fácil constatação.

Ainda, na hipótese, é aplicável a norma disposta no art. 618 do CG/02, conquanto a parte autora tem o direito de garantia de 5 (cinco) anos, contados da entrega da obra. Assim, verificando o consumidor a existência do vício dentro do período de garantia, poderá ingressar com ação em desfavor do construtor dentro do prazo quinquenal previsto no art. 27 do CDC.

Logo, a contagem do prazo prescricional tem início no momento em que o consumidor toma conhecimento do dano. Na hipótese, apesar de não restar claro a data em que o requerido/embargado teve conhecimento dos danos, tomando por base a data que o imóvel foi

recebido em (19/04/2012) e a data do ajuizamento da ação, em 08.05.2014, tem-se que o prazo prescricional de 5 (cinco) anos, previsto no artigo supracitado, não se operou.

Dessa forma, resta afastada a preliminar de decadência do direito de ação.

Esse entendimento está de acordo com a jurisprudência do STJ, para a qual, o prazo decadencial previsto no art. 26, II, do CDC somente é aplicável nos casos de vícios construtivos, quando esses são aparentes à época da realização do contrato de compra e venda, não incidindo quando tais vícios somente são descobertos com o passar do tempo. Incidem, nesse particular, o óbice das Súmulas 7 e 83/STJ.

Nesse sentido:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESPONSABILIDADE SECURITÁRIA. SEGURO HABITACIONAL. VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO. PRESCRIÇÃO. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 7/STJ. TERMO INICIAL. RECUSA DE PAGAMENTO PELA SEGURADORA. SÚMULA N. 83/STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. O recurso especial não comporta exame de questões que impliquem revolvimento do contexto fático-probatório dos autos (Súmula n. 7 do STJ).

2. A análise das razões apresentadas pela parte, quanto à ocorrência da prescrição, demandaria o revolvimento do conjunto fático-probatório, o que é vedado em sede de recurso especial.

3. Ademais, "Em se tratando de vícios construtivos, o fato gerador da pretensão (e termo inicial do prazo prescricional) é o momento da ciência inequívoca dos danos à estrutura do imóvel, os quais, em regra, ocorrem de maneira progressiva/sucessiva/gradual, dando azo a inúmeros sinistros que, seguidamente, renovam a pretensão do beneficiário do seguro. Desse modo, considera-se deflagrado o prazo prescricional apenas no momento em que, comunicado o fato à seguradora, esta se recusa a indenizar" (AgInt no AgInt no REsp n.

1.744.749/PR, Relator Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 18/6/2019, DJe 25/6/2019). Aplicação da Súmula n. 83 do STJ.

4. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp 1.444.814/PR, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, DJe 19/11/2019).

DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE REPARAÇÃO DE DANOS MORAIS E COMPENSAÇÃO DE DANOS MORAIS. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. AUSÊNCIA. ACÓRDÃO RECORRIDO. FUNDAMENTAÇÃO ADEQUADA. DEFEITOS APARENTES DA OBRA. METRAGEM A MENOR. PRAZO DECADENCIAL. INAPLICABILIDADE. PRETENSÃO INDENIZATÓRIA. SUJEIÇÃO À PRESCRIÇÃO. PRAZO DECENAL. ART. 205 DO CÓDIGO CIVIL.

1. O propósito recursal é o afastamento da prejudicial de decadência em relação à pretensão de indenização por vícios de qualidade e quantidade no imóvel adquirido pelos consumidores.

2. É de 90 (noventa) dias o prazo para o consumidor reclamar por vícios aparentes ou de fácil constatação no imóvel por si adquirido, contado a partir da efetiva entrega do bem (art. 26, II e § 1º, do CDC).

3. No referido prazo decadencial, pode o consumidor exigir qualquer das alternativas previstas no art. 20 do CDC, a saber: a reexecução dos serviços, a restituição imediata da quantia paga ou o abatimento proporcional do preço. Cuida-se de verdadeiro direito potestativo do consumidor, cuja tutela se dá mediante as denominadas ações constitutivas, positivas ou negativas.

4. Quando, porém, a pretensão do consumidor é de natureza indenizatória (isto é, de ser ressarcido pelo prejuízo decorrente dos vícios do imóvel) não há incidência de prazo decadencial. A ação, tipicamente condenatória, sujeita-se a prazo de prescrição.

5. À falta de prazo específico no CDC que regule a pretensão de indenização por inadimplemento contratual, deve incidir o prazo geral decenal previsto no art. 205 do CC/02, o qual corresponde ao prazo vintenário de que trata a Súmula 194/STJ, aprovada ainda na vigência do Código Civil de 1916 ("Prescreve em vinte anos a ação para obter, do construtor, indenização por defeitos na obra").

6. Recurso especial conhecido e provido.

Superior Tribunal de Justiça

(REsp 1.717.160/DF, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, DJe 26/3/2018).

Ademais, tendo o Tribunal de origem reconhecido a responsabilidade da recorrente pela reparação dos vícios construtivos no imóvel sob discussão, e majorado a indenização por danos morais para R\$ 10.000,00 (dez mil reais), o que não refoge à razoabilidade, a reforma do acórdão nesses pontos é providência que esbarra no óbice da Súmula 7/STJ: "*A pretensão de simples reexame de provas não enseja recurso especial*".

Em face do exposto, nego provimento ao agravo.

Nos termos do art. 85, § 11, do CPC/15, majoro em 10% (dez por cento) a quantia já arbitrada a título de honorários em favor da parte recorrida, observados os limites estabelecidos nos §§ 2º e 3º do mesmo artigo.

Intimem-se.

Brasília, 26 de novembro de 2019.

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
Relatora