

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.581.577 - SP (2019/0264281-1)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : TEGRA INCORPORADORA S.A
OUTRO NOME : BROOKFIELD INCORPORAÇÕES S/A
ADVOGADOS : JÚLIO NICOLAU FILHO - SP105694
BRUNO STEFANO DE OLIVEIRA CANHETE - SP310997
AGRAVADO : TATUAPE CONDOMINIUM CLUB
ADVOGADO : FERNANDO AUGUSTO ZITO E OUTRO(S) - SP237083

DECISÃO

Trata-se de agravo interposto por TEGRA INCORPORADORA S.A em face de decisão que inadmitiu recurso especial fundado no art. 105, III, "a", da Constituição Federal, interposto contra v. acórdão do Eg. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementado:

"RESPONSABILIDADE CIVIL - Condomínio Edilício - Aplicam-se as disposições do CDC ao contrato que envolve a incorporação, construção e negociação de unidades imobiliárias - Vícios de construção - Decadência e Prescrição - Inexistência de comprometimento da solidez e segurança da obra - Aplicabilidade do prazo do art. 26 do CDC, diante dos vícios construtivos - Decadência consumada em relação aos vícios aparentes ou de fácil constatação decorrentes da construção civil (art. 26, II, do CDC) Não ocorrência da decadência em relação aos vícios ocultos, porque se conta desde o conhecimento do vício - Sucumbência recíproca - Recurso da ré desprovido e provida em parte a apelação da autora." (fl. 1.1275)

Embargos de declaração rejeitados.

Nas razões do recurso especial, a ora agravante aponta violação aos arts. 11, 371, 489, II, 1.022, II, do CPC/15, 26, II, e § 1º, do Código de Defesa do Consumidor, 186, 927, 884 do Código Civil, 22, § 1º, da Lei n. 4.591/64, 6º do CPC/73, sustentando, em síntese, (a) omissão do Tribunal de origem sobre (i) os vícios construtivos identificados eram aparentes e de fácil constatação, razão pela qual o prazo decadencial deveria ser contado da entrega do imóvel e (ii) “em relação aos problemas apontados especificamente no item 5.4.15”, não houve vistoria para identificar a origem e o nexo causal e inexistente legitimidade ativa do condomínio, uma vez que foram constatados em área

privativa, (b) os vícios de construção apontados eram aparentes e de fácil constatação, razão pela qual a pretensão de reparação deve ser extinta pela decadência e (c) o Tribunal de origem reconheceu indevidamente a legitimidade ativa do condomínio para a pretensão de reparação de vícios em unidade autônoma, os quais nem sequer foram objeto de perícia para constatar a existência, origem e o nexo causal.

Não foram apresentadas contrarrazões (fls. 1.340).

É o relatório.

O juízo sentenciante julgou parcialmente procedente a demanda indenizatória ajuizada em face da recorrente (incorporadora imobiliária), anotando que, especificamente quanto ao vício construtivo numerado como "item 5.4.15", o condomínio não teria legitimidade para o pleito, pois trataria de defeito identificado em unidade autônoma, não em área comum.

A autora apelou e, entre outros pedidos, requereu o reconhecimento da sua legitimidade ativa, ainda no tocante ao "item 5.4.15", parte em que a apelação foi provida pelo TJSP, consoante se identifica do seguinte trecho do aresto:

"É assente perante o STJ que 'a jurisprudência consolidada desta Colenda Corte é no sentido de que tem o condomínio, na pessoa do síndico, legitimidade ativa para ação voltada à reparação de vícios de construção nas partes comuns e em unidades autônomas (...)

Afasta-se, assim, a ilegitimidade ativa 'ad causam' em relação aos problemas apontados no item 5.4.15" (fl. 1.285)

A incorporadora imobiliária, então, opôs embargos de declaração. Sustentou que o perito técnico, na fase de instrução, não teria apresentado conclusão quanto à existência, origem e nexo causal do vício "5.4.15", pois ele teria sido constatado em unidade individual, não em área comum - única efetivamente periciada na espécie.

A Corte estadual, no entanto, limitou-se a afirmar genericamente que *"restaram comprovados os danos e o nexo de causalidade, do que decorre a obrigação de reparar o dano"* (fl. 1.305), deixando de examinar a peculiaridade relativa ao "item 5.4.15", alegada pela incorporadora.

Embora não caiba ao STJ, nesta sede, emitir pronunciamento sobre o mérito da questão, entende-se que o TJSP deve se manifestar a respeito da efetiva comprovação da

existência, origem, dimensão e nexo causal do vício construtivo "5.4.15", sob pena de negativa de prestação jurisdicional. Nesse sentido:

"PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. FUNDAMENTAÇÃO POR REFERÊNCIA. INADMISSIBILIDADE. AUSÊNCIA DE PRONUNCIAMENTO. OMISSÃO CONFIGURADA. RETORNO DOS AUTOS AO TRIBUNAL DE ORIGEM. DECISÃO MANTIDA.

(...)

2. Deixando a Corte local de se manifestar sobre questões relevantes, apontadas em embargos de declaração que, em tese, poderiam infirmar a conclusão adotada pelo Juízo, tem-se por configurada a violação do art. 535 do CPC/1973, devendo ser provido o recurso especial, com determinação de retorno dos autos à origem, para que seja suprido o vício.

3. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp 726.311/RJ, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 15/10/2019, DJe 17/10/2019)"

A respeito da natureza dos demais vícios encontrados, se seriam ocultos ou de fácil constatação, houve expressa manifestação da Corte de origem, motivo pelo qual rejeito a alegação de ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC/15.

Diante do exposto, nos termos do art. 253, parágrafo único, II, c, do RISTJ, conheço do agravo para dar parcial provimento ao recurso especial e anular o acórdão proferido em sede de embargos de declaração (fls. 1.299/1.305), a fim de que os autos retornem ao TJSP para suprir a omissão acima identificada.

As demais questões do apelo ficam prejudicadas.

Publique-se.

Brasília (DF), 25 de novembro de 2019.

MINISTRO RAUL ARAÚJO

Relator