



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000280168

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2070631-61.2025.8.26.0000, da Comarca de São José do Rio Preto, em que é agravante MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A., é agravado CONDOMÍNIO PARQUE RIO LIMA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 5ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Negaram provimento ao recurso. V. U., de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores JOÃO BATISTA VILHENA (Presidente), EMERSON SUMARIVA JÚNIOR E ERICKSON GAVAZZA MARQUES.

São Paulo, 24 de março de 2025.

JOÃO BATISTA VILHENA

Relator

Assinatura Eletrônica

AGRAVANTE: MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.
AGRAVADO: CONDOMÍNIO PARQUE RIO LIMA

VOTO nº 206.523

EMENTA

AGRAVO DE INSTRUMENTO - VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO – INDENIZAÇÃO – DECADÊNCIA - Inocorrência - Inteligência do art. 205, do CC - Entendimento jurisprudencial do STJ.

Agravo desprovido.

Trata-se de agravo de instrumento, postulando a recorrente por modificação da decisão de fls. 277/282, que afastou a alegação de decadência, entendendo aplicável o prazo geral de dez anos do Código Civil.

Revela a agravante a incidência do prazo de 180 dias subsequentes à data do conhecimento, aparecimento do vício ou defeito para propositura de ação, nos termos do parágrafo único, do art. 618, do Código de Processo Civil, ou, sob a égide da legislação consumerista, o prazo de 90 dias para os casos de vícios aparentes ou de fácil constatação, previstos no inc. II e § 1º, do art. 26, do Código de Defesa do Consumidor, sendo inaplicável, na espécie, o art. 205, do Código Civil. Pede a concessão de efeito suspensivo, e, ao final, pugna pelo provimento do agravo, para reformar a decisão agravada, a fim de acolher a tese de decadência.

É O RELATÓRIO.

Sem razão a agravante.

Cuidando-se de feito indenizatório, não se há de falar em decadência, sujeitando-se a pretensão ao prazo prescricional, e não decadencial.

Sobre o assunto já se manifestou o Superior Tribunal de Justiça:

“DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS. 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. [...] 4. 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). 5. 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. Cuidase de verdadeiro direito potestativo do consumidor, cuja tutela se dá mediante as denominadas ações constitutivas, positivas ou negativas. 6. **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.** 7. 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"). 8. Recurso especial conhecido e parcialmente provido" (REsp nº 1.534.831/DF, rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, j. 20/02/2018, DJe 02/03/2018) - **grifo nosso.***

Tendo em vista tratar a demanda acerca de indenização por dano material, ajuizada pelo Condomínio contra Construtora, não há decadência do pedido, incidindo o prazo geral do art. 205, do Código Civil, afastada prescrição na hipótese.

Nesses termos, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

JOÃO BATISTA VILHENA

Relator