



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000283155

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2082328-79.2025.8.26.0000, da Comarca de Sorocaba, em que são agravantes CLEBER AUGUSTO GODOI DAMASCENO e RAFAELA PATROCINIO, são agravados MARCIO ROBERTO CAMARGO ROSA e TAIS CAROLINA XAVIER.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 2ª 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 ALVARO PASSOS (Presidente sem voto), JOSÉ CARLOS FERREIRA ALVES E JOSÉ JOAQUIM DOS SANTOS.

São Paulo, 26 de março de 2025.

HERTHA HELENA DE OLIVEIRA
Relatora
Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento 2082328-79.2025.8.26.0000

Agravantes: Cleber Augusto Godoi Damasceno e Rafaela Patrocinio

Agravados: Marcio Roberto Camargo Rosa e Tais Carolina Xavier Sorocaba

Procedimento Comum Cível

Juiz prolator: Carlos Alberto Maluf

Voto nº 19463

EMENTA: DIREITO CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. OBRIGAÇÃO DE FAZER C.C. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. DECADÊNCIA E DENUNCIÇÃO À LIDE. RECURSO DESPROVIDO.

I. Caso em Exame

1. Agravo de instrumento contra decisão que rejeitou alegação de decadência e indeferiu denúncia à lide em ação de obrigação de fazer cumulada com pedido de indenização por danos morais. Demandantes alegam vícios ocultos em imóvel adquirido.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em analisar (i) a aplicação do prazo decadencial para vícios ocultos e (ii) a possibilidade de denúncia à lide da construtora/incorporadora.

III. Razões de Decidir

3. O prazo decadencial não se aplica ao caso em tela, tendo em vista a pretensão deduzida pelos autores/agravados, sendo aplicável o prazo prescricional de 10 anos do artigo 205 do Código Civil, conforme jurisprudência do STJ.

4. A denúncia à lide não é cabível no momento, pois a eventual responsabilidade da construtora ainda é incerta e depende de instrução probatória.

IV. Dispositivo e Tese

5. Recurso desprovido. Mantida a decisão agravada que rejeitou a decadência e indeferiu a denúncia à lide.

Tese de julgamento: 1. Ante a pretensão deduzida pelos autores, aplicável o prazo prescricional previsto no artigo 205 do Código Civil.

2. Denúnciação à lide indeferida por falta de certeza quanto à responsabilidade regressiva.

Legislação Citada:

Código Civil, art. 445; art. 205; art. 618.

Código de Processo Civil, art. 70, III; art. 1.026, §2º.

Jurisprudência Citada:

STJ, AgInt no AREsp 1355163/GO, Rel. Min. Raul Araújo, Quarta Turma, j. 16/05/2019.

STJ, AgRg no AREsp 661.548/RJ, Rel. Min. Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, j. 26/05/2015.

TJSP, Agravo de Instrumento 2247184-75.2016.8.26.0000, Rel. J.B. Paula Lima, 10ª Câmara de Direito Privado, j. 18/07/2017.

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra trecho da r. decisão de fls. 200/201 dos autos principais (copiada às fls. 66/67) que, em ação de obrigação de obrigação de fazer c.c. pedido de indenização por danos morais, assim dispôs:

"1) Quanto à prejudicial de mérito, alega o réu a ocorrência de decadência. No presente caso, a parte autora adquiriu o imóvel descrito na exordial e afirma que apenas depois iniciaram os problemas estruturais, não havendo como considerar a data de entrega das chaves para início da contagem do prazo decadencial ou prescricional, pois o vício seria oculto e apenas teria surgido mais tarde. O cerne da questão envolve, portanto, as condições do imóvel e a declaração de nulidade do contrato, com pretensão condenatória, contados os prazos decadencial e prescricional da descoberta do vício oculto, motivo pelo qual rejeito as alegações.

[...]

3) Quanto à denúncia à lide, fica rejeitada, porquanto responde a ré pelos vícios construtivos do imóvel (ainda que posteriormente ingresse com ação regressiva em face da incorporadora), tendo em vista que a responsabilidade demanda dilação probatória, sendo discutido nos autos o contrato de venda e compra, motivo pelo qual desacolho a alegação, sendo mantida no polo passivo como parte legítima e bem representada. Ressalve-se que a legitimidade da ré subsiste, tratando-se de matéria que diz respeito ao mérito e com ele será oportunamente apreciado". (grifei)

Insurgem-se os demandados CLEBER AUGUSTO GODOI DAMASCENO e RAFAELA PATROCINIO (fls. 1/6).

Sustentam que, ao apreciar a preliminar de decadência e a denunciação à lide, examinou questões de mérito antes da devida instrução probatória.

Defendem estar devidamente caracterizada a decadência, nos termos do artigo 445 do Código Civil, uma vez que os vícios alegados já eram conhecidos pelos recorridos quando da aquisição do imóvel e constam expressamente do contrato firmado entre as partes. Argumentam, também, que a existência ou não de vícios ocultos é questão de mérito, de modo que não pode o d. Juízo se calcar na ocorrência de referidos vícios como termo inicial para contagem do prazo de decadência.

Ademais, segundo os agravantes, no caso em tela, os vícios construtivos decorrem da própria construção do imóvel e não de qualquer ação dos recorrentes, que apenas alienaram o bem. Dessa forma, aduzem, a responsabilidade recai sobre a construtora/incorporadora "Sistema Fácil Incorporadora Sorocaba SPE". Portanto, argumentam, na esteira do quanto previsto no inciso III do artigo 70 do CPC, de rigor a inclusão da construtora/incorporadora no polo passivo da demanda. Inobstante a possibilidade de exercício de direito de regresso, ponderam, não há motivos para o indeferimento da denunciação – especialmente ao se levar em conta os princípios da economia e celeridade processuais.

Requerem a concessão de efeito suspensivo ao presente recurso e, ao final, a reforma da r. decisão agravada.

É o relatório.

Em atenção aos princípios da economia e da celeridade processual, deixo de apreciar o pedido liminar, passando ao julgamento colegiado do recurso, registrando, desde já, a inexistência

de prejuízo à parte agravada, tendo em vista o teor do julgado.

A irresignação não prospera.

Consoante se extrai dos autos de origem, em 13.04.2023, as partes firmaram instrumento particular de promessa de venda e compra do imóvel em questão (uma unidade autônoma designada por casa 68 (Modelo A), da Quadra H, integrante do condomínio denominado "Terra Nova Sorocaba", com entrada pelo nº 2695 da Avenida Elias Maluf). Constatou-se da avença que os vendedores se responsabilizariam pelo conserto das fissuras ou trincas existente na sala de jantar e na área gourmet (Cláusula Segunda, Parágrafo Terceiro).

Segundo os autores/recorridos, inobstante efetivados os reparos, com o passar do tempo, o imóvel passou a apresentar outros problemas, especialmente na área 'gourmet' da casa, os quais passaram a se agravar. Realizada visita técnica de engenharia civil, constatou-se que houve falha na execução de toda a ampliação (área gourmet/lavanderia/sala de jantar e cozinha) do imóvel que, originalmente entregue pela construtora com 46,72m² de área construída, passou a ter 102,77 m². Concluiu-se que o imóvel apresenta riscos tanto aos autores, seus familiares, quanto a terceiros.

A demanda de origem foi proposta em maio de 2024, após tentativas de tratativas entre as partes.

Apesar de os agravantes alegarem que eventuais vícios construtivos decorreriam da própria construção do imóvel pela construtora/incorporadora e não de qualquer ação deles, de acordo com os documentos reproduzidos às fls. 157 e 158, em fevereiro e agosto de 2018, o recorrente CLEBER submeteu à Administração do Condomínio "Terra Nova Sorocaba" solicitações de autorização para a realização de reformas distintas no imóvel. Em cognição não exauriente, tais elementos corroboram as alegações dos autores/recorridos de que

foram realizadas alterações, pelos recorrentes, no projeto inicial do imóvel as quais, afirmam os autores, ensejaram o surgimento de vícios ocultos.

Respeitado entendimentos em sentido diverso, o disposto no artigo 445 do CC não se amolda ao caso em tela. Tendo em vista a pretensão deduzida pelos autores, afigura-se aplicável o prazo prescricional de 10 anos previsto no artigo 205 do Código Civil.

A propósito, confira-se:

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER COM PEDIDO DE PERDAS E DANOS. INDENIZAÇÃO POR DEFEITO DA OBRA. PRESCRIÇÃO. PRAZO DECENAL DO ART. 205 DO CÓDIGO CIVIL DE 2002. ACÓRDÃO ESTADUAL EM CONSONÂNCIA COM JURISPRUDÊNCIA DO STJ. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 83/STJ. AGRAVO DESPROVIDO. 1. 'O prazo prescricional da ação para obter, do construtor, indenização por defeito da obra na vigência do Código Civil de 2002 é de 10 anos' (AgRg no AREsp 661.548/RJ, Rel. Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, DJe de 10/6/2015). 2. De acordo com a iterativa jurisprudência desta Corte, a Súmula 83/STJ se aplica também aos recursos especiais fundados na alínea a do permissivo constitucional. Precedentes. 3. Agravo interno desprovido." (AgInt no AREsp 1355163/GO, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 16/05/2019, DJe 29/05/2019)

"CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESPONSABILIDADE CIVIL. AÇÃO DE RESSARCIMENTO CONTRA O CONSTRUTOR. DEFEITOS NA CONSTRUÇÃO. 1. PRAZO PRESCRICIONAL DA AÇÃO PARA OBTER, DO CONSTRUTOR, INDENIZAÇÃO POR DEFEITO DA OBRA NA VIGÊNCIA DO CÓDIGO CIVIL DE 2002 É DE 10 ANOS. 2. VÍCIO CONSTRUTIVO. LAUDO

PERICIAL. INCIDÊNCIA DO ENUNCIADO N. 7 DA SÚMULA DESTA CORTE. 3. AGRAVO REGIMENTAL IMPROVIDO. 1. O prazo prescricional da ação para obter, do construtor, indenização por defeito da obra na vigência do Código Civil de 2002 é de 10 anos. 2. O laudo pericial comprovou cabalmente os defeitos apresentados no edifício, não constatando a alegada falta de manutenção. Portanto, rever o acórdão recorrido enseja o reexame do conjunto probatório dos autos, o que é defeso na instância especial, de acordo com o disposto no enunciado n. 7 da Súmula desta Corte. 3. Em face da ausência de qualquer subsídio capaz de alterar os fundamentos da decisão agravada, subsiste incólume o entendimento nela firmado, não merecendo prosperar o presente recurso. 4. Agravo regimental a que se nega provimento.” (AgRg no AREsp 661.548/RJ, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 26/05/2015, DJe 10/06/2015)

Cabe consignar, ainda, que o artigo 618 do Código Civil de 2002, o qual corresponde ao artigo 1.245 do Código Civil de 1916, estabelece prazo de garantia, e não de decadência.

Neste sentido, o consolidado entendimento do Colendo Superior Tribunal de Justiça e desta Egrégia Corte de Justiça:

"AGRAVO REGIMENTAL. RECURSO ESPECIAL. VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO. PRAZO. GARANTIA. PRESCRIÇÃO. PRAZO. DEZ ANOS. CLÁUSULA DE RESERVA DE PLENÁRIO. 1. 'O prazo de cinco (5) anos do art. 1245 do Código Civil, relativo à responsabilidade do construtor pela solidez e segurança da obra efetuada, é de garantia e não de prescrição ou decadência. Apresentados aqueles defeitos no referido período, o construtor poderá ser acionado no prazo prescricional de vinte (20) anos' (REsp 215832/PR, Rel. Ministro SÁLVIO DE FIGUEIREDO TEIXEIRA, QUARTA TURMA, julgado em 06/03/2003, DJ 07/04/2003, p. 289). 2. Prescreve em vinte anos a ação para obter, do construtor, indenização por defeito da obra, na

vigência do Código Civil de 1916, e em 10 anos, na vigência do Código atual, respeitada a regra de transição prevista no art. 2.028 do Código Civil de 2002. 3. Não se aplica o prazo de decadência previsto no parágrafo único do art. 618 do Código Civil de 2002, dispositivo sem correspondente no código revogado, aos defeitos verificados anos antes da entrada em vigor do novo diploma legal. 4. **Agravo regimental a que se nega provimento.” (AgRg no REsp 1344043/DF, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 17/12/2013, DJe 04/02/2014)**

“AGRAVO DE INSTRUMENTO DECADÊNCIA - O prazo estabelecido no art. 618 do Código Civil vigente é de garantia, e, não, prescricional ou decadencial - O evento danoso, para caracterizar a responsabilidade da construtora, deve ocorrer dentro dos cinco anos previstos no art. 618 do Código Civil - Uma vez caracterizada tal hipótese, o construtor poderá ser acionado no prazo prescricional de dez anos - RECURSO DESPROVIDO.” (TJSP; Agravo de Instrumento 2247184-75.2016.8.26.0000; Relator (a): J.B. Paula Lima; Órgão Julgador: 10ª Câmara de Direito Privado; Foro de Jandira - 2ª Vara; Data do Julgamento: 18/07/2017; Data de Registro: 19/07/2017)

O compromisso de venda e compra foi firmado entre as partes em abril de 2023, tendo a ação sido proposta em maio de 2024. Logo, claramente não houve o transcurso do prazo prescricional previsto no artigo 205 do Código Civil.

No que tange à denunciação da lide, como bem salientado pelo d. Juízo singular, por ora, o pleito não merece acolhida.

A denunciação da lide exige que haja, desde logo, um vínculo jurídico que justifique o chamamento do terceiro ao processo. No presente caso, a extensão da responsabilidade da construtora ainda é incerta e depende de instrução probatória. O princípio da economia processual recomenda que a denunciação da lide não seja acolhida prematuramente, sob pena de tumultuar a marcha processual sem

certeza sobre a responsabilidade regressiva.

Em face dos elementos até o momento reunidos no feito, não há como se afirmar, com o mínimo de segurança, que a construtora está obrigada a indenizar eventual prejuízo experimentado pelos agravantes. Com efeito, a controvérsia sobre a possível responsabilidade dos agravantes pelos problemas apresentados no imóvel, em virtude das ampliações realizadas no projeto original, demanda dilação probatória.

Destarte, a r. decisão agravada há que ser mantida.

Previno às partes que a interposição de embargos de declaração contra esta decisão poderá acarretar a condenação à penalidade fixada no artigo 1.026, §2º do CPC, caso os declaratórios sejam julgados manifestamente inadmissíveis, protelatórios ou improcedentes.

Para viabilizar eventual acesso às vias extraordinária e especial, considero prequestionada toda matéria infraconstitucional e constitucional, observando o pacífico entendimento do Superior Tribunal de Justiça no sentido de que, tratando-se de prequestionamento, é desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão posta tenha sido decidida (EDROMS 18205/SP, Ministro FELIX FISCHER, DJ 08.05.2006).

Ante todo o exposto, por meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso, nos termos da fundamentação.

HERTHA HELENA DE OLIVEIRA

Relatora

Assinatura Eletrônica