



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000336405

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Embargos de Declaração Cível nº 1000858-64.2024.8.26.0069/50000, da Comarca de Bastos, em que é embargante COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DE SÃO PAULO - CDHU, é embargado ADILSON ALVES DO NASCIMENTO.

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

O julgamento teve a participação dos Desembargadores JOÃO BATISTA VILHENA (Presidente sem voto), ERICKSON GAVAZZA MARQUES E J.L. MÔNACO DA SILVA.

São Paulo, 4 de abril de 2025.

OLAVO PAULA LEITE ROCHA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Embargos nº: 1000858-64.2024.8.26.0069/50000
Parte Embargante: Cdhu - Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo
Parte Embargada: Adilson Alves do Nascimento
Comarca: Bastos
Voto nº 00971

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO – AÇÃO INDENIZATÓRIA POR VÍCIOS CONSTRUTIVOS – ACÓRDÃO QUE AFASTOU A PRESCRIÇÃO QUINQUENAL E DETERMINOU O RETORNO DOS AUTOS À ORIGEM – ALEGAÇÃO DE CONTRADIÇÃO COM JULGADOS – INEXISTÊNCIA DE VÍCIOS NO JULGADO – DISTINÇÃO ENTRE O CASO CONCRETO E O PRECEDENTE INVOCADO (EResp 1.725.030/SP) – RELAÇÃO DE CONSUMO CARACTERIZADA – APLICAÇÃO DO PRAZO PRESCRICIONAL DECENAL (ART. 205 DO CC) – JURISPRUDÊNCIA PACÍFICA DO STJ – EMBARGOS REJEITADOS.

Os embargos de declaração constituem recurso de fundamentação vinculada à existência de omissão, contradição, obscuridade ou erro material no julgado, não se prestando à rediscussão da matéria.

O acórdão embargado fundamentou adequadamente a aplicação do prazo prescricional decenal (art. 205 do CC) em ações indenizatórias por vícios construtivos, seguindo entendimento pacífico do STJ (AgInt no AREsp n. 2.580.036/SP e AgInt no REsp n. 2.142.869/MS).

O precedente invocado pela embargante (EResp 1.725.030/SP) não se aplica ao caso concreto, pois trata de situação jurídica diversa - relação contratual administrativa

entre construtora e empresa pública, com natureza predominantemente pública, enquanto o caso em análise caracteriza relação de consumo.

EMBARGOS REJEITADOS.

Vistos.

Trata-se de EMBARGOS DE DECLARAÇÃO opostos por Cdhu - Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo contra o v. Acórdão proferido às fls. 165/177, o qual, por unanimidade, deu provimento ao recurso para afastar a prescrição e determinar o retorno dos autos à origem para que tenha regular processamento.

Aduz a parte embargante, em síntese, que o v. Acórdão não considerou o acórdão n.º 1.725.030 – Embargos de Divergência do STJ. Aponta também, como paradigma, o acórdão deste E. Tribunal prolatado nos autos do proc. n.º 1001908-62.2023.8.26.0069. Argumenta que essa decisão concluiu que, em ação indenizatória de danos materiais e morais, decorrentes de vícios construtivos, prevaleceu o entendimento de que a prescrição é de cinco anos. Assim, requer o acolhimento dos embargos para o fim de sanar a contradição com as decisões mencionadas.

Observado o prazo estabelecido na Resolução 772/2017 do Egrégio Tribunal de Justiça, não houve oposição à realização do julgamento virtual.

É o relatório.

Conhece-se dos embargos de declaração, porque tempestivos.

Os aclaratórios em comento consubstanciam irresignação da parte embargante contra supostos vícios contidos no v. Acórdão assim ementado:

APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS – VÍCIOS CONSTRUTIVOS EM IMÓVEL COMERCIALIZADO PELA CDHU – PRESCRIÇÃO DECENAL – APLICAÇÃO DO ART. 205 DO CÓDIGO CIVIL – RELAÇÃO DE CONSUMO CARACTERIZADA – INAPLICABILIDADE DO PRAZO QUINQUENAL DO DECRETO Nº 20.910/32 – ENTENDIMENTO PACÍFICO DO STJ SOBRE O PRAZO PRESCRICIONAL EM AÇÕES INDENIZATÓRIAS POR VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO – REFORMA DA SENTENÇA – RETORNO DOS AUTOS À ORIGEM PARA PROSSEGUIMENTO.

1. Nas ações que versam sobre vícios construtivos em imóveis, o Superior Tribunal de Justiça firmou entendimento no sentido de aplicar o prazo

prescricional decenal (art. 205 do CC), uma vez que se trata de pretensão indenizatória de natureza pessoal.

2. O prazo quinquenal previsto no Decreto nº 20.910/32 não se aplica ao caso, pois a relação jurídica estabelecida entre as partes é de natureza consumerista, conforme reconhecido na própria sentença com base no art. 1º, § 2º, II da Lei nº 13.460/17.

3. O recente precedente do STJ (EREsp 1.725.030/SP), que trata da aplicação do prazo quinquenal às pretensões em face da CDHU, não incide na hipótese, por versar sobre situação jurídica diversa.

RECURSO PROVIDO PARA AFASTAR A PRESCRIÇÃO E DETERMINAR O RETORNO DOS AUTOS À ORIGEM PARA REGULAR PROCESSAMENTO.

No presente caso não há qualquer omissão, obscuridade, contradição ou erro material a ser solucionado no julgado impugnado, vez que o fato de não ser a solução favorável à tese da parte embargante não implica dizer que seja o mesmo omissivo, obscuro ou contraditório.

O aresto embargado enfocou as matérias necessárias à motivação do julgamento, tornando claras as razões pelas quais chegou ao resultado.

Especificamente com relação à orientação do STJ, a decisão indica expressamente a decisão proferida no AgInt no AREsp n. 2.580.036/SP, julgado em 26/8/2024, que concluiu ser aplicável o art. 205 do Código Civil em relação a vícios de construção. No AREsp n. 116728/RJ, o Min. Raul Araújo fez distinção entre o prazo quinquenal, de garantia de solidez, e o prazo prescricional de dez anos.

No mesmo sentido:

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 e 1.022 do CPC. NÃO OCORRÊNCIA. PRESCRIÇÃO. PRAZO DECENAL. SÚMULA N. 83 DO STJ. OCORRÊNCIA DE SITUAÇÃO EXCEPCIONAL QUE DEMONSTROU A EXISTÊNCIA DO DANO MORAL VINDICADO. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA N. 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Trata-se de ação de indenização por danos materiais e morais em razão de vícios construtivos em imóvel objeto de contrato de compra e venda firmado pelo programa Minha Casa, Minha Vida.

2. Os aclaratórios são espécie de recurso de fundamentação vinculada, exigindo para seu conhecimento a indicação de erro material, obscuridade, contradição ou omissão em que teria incorrido o julgador (arts. 489 e 1.022 do CPC), não se prestando a novo julgamento da causa.

3. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é firme no sentido de que, nas demandas

envolvendo responsabilidade civil por descumprimento contratual, a prescrição obedece ao prazo decenal do art. 205 do Código Civil.

4. No caso, a fixação da indenização por danos morais decorreu de situação excepcional que configurou ofensa ao direito da personalidade do promitente-comprador, extrapolando a esfera do mero inadimplemento contratual, não podendo a questão ser revista nesta via excepcional, ante a incidência da Súmula n.º 7 do STJ.

5. Agravo interno não provido.

(AgInt no REsp n. 2.142.869/MS, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 23/9/2024, DJe de 25/9/2024. – destaques nossos)

O EREsp 1.725.030/SP trata de uma pretensão indenizatória por alegado desequilíbrio econômico-financeiro de contrato movida pela construtora Jabali Aude Construções Ltda contra a CDHU, ou seja, uma relação contratual administrativa entre uma construtora e a empresa pública.

Naquele caso, o STJ decidiu aplicar o prazo quinquenal do Decreto 20.910/1932 à CDHU porque considerou que ela é uma "*empresa pública prestadora de serviço público essencial, sem finalidade lucrativa e natureza concorrencial*" e que, neste caso, a relação jurídica estabelecida era "*de predominante natureza pública, regida pelo Direito Administrativo*".

No EREsp, o STJ enfatizou que as partes celebraram "contrato administrativo, precedido de procedimento licitatório", caracterizando uma relação jurídica de natureza pública.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Deixa-se consignado, por derradeiro, que eventuais recursos que sejam apresentados em decorrência deste julgado estarão sujeitos a julgamento virtual. No caso de discordância, deverá ela ser manifestada no momento de apresentação do novo recurso.

Ante o exposto, **REJEITAM-SE OS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO.**

É como se vota.

OLAVO PAULA LEITE ROCHA

Relator