



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000375041

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Embargos de Declaração Cível nº 1001403-12.2024.8.26.0627/50000, da Comarca de Teodoro Sampaio, em que é embargante COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DE SÃO PAULO - CDHU, é embargado EDSON MIGUEL DE OLIVEIRA (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 10ª 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 JAIR DE SOUZA (Presidente sem voto), COELHO MENDES E JOSÉ APARÍCIO COELHO PRADO NETO.

São Paulo, 15 de abril de 2025.

ELCIO TRUJILLO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO Nº 1001403-12.2024.8.26.0627/50000

Comarca: Teodoro Sampaio

**Embargante: CDHU — Companhia de Desenvolvimento
Habitacional e Urbano do Estado de São
Paulo**

Embargado: Edson Miguel de Oliveira

Voto nº 48.699

EMBARGOS DECLARATÓRIOS — Pretensão de reanálise do julgado no tocante a indicada ocorrência de omissão, para fins, inclusive, de prequestionamento — Ausentes as indicadas faltas — Decisão que atendeu aos limites da prova, inclusive, técnica produzida a apontar para a responsabilização da recorrente — Vícios regularmente apurados — Obrigação reparatória presente — Aplicação, de outra parte, do disposto pelo art. 1.025, do Código de Processo Civil - Conhecidos pela tempestividade — EMBARGOS REJEITADOS.

Vistos.

Com o v. Acórdão constante às fls. 193/198 (autos de apelação), que por unanimidade de votos, deu provimento ao recurso para fins de anular a sentença com retorno dos autos para sequência da instrução, busca o polo embargante, inconformado com o resultado, mediante razões constantes de fls. 1/34, a declaração sob argumento de omissão com possível alteração do resultado, portanto, infringente e, em final, prequestionamento.

É o relatório.

Caso de pronta rejeição dos embargos apresentados.

Dispõe o Código de Processo Civil:

“Art. 1.022. Cabem embargos de declaração contra

qualquer decisão judicial para:

I - esclarecer obscuridade ou eliminar contradição;

II - suprir omissão de ponto ou questão sobre o qual devia se pronunciar o juiz de ofício ou a requerimento;

III - corrigir erro material.

Parágrafo único. *Considera-se omissa a decisão que:*

I - deixe de se manifestar sobre tese firmada em julgamento de casos repetitivos ou em incidente de assunção de competência aplicável ao caso sob julgamento;

II - incorra em qualquer das condutas descritas no art. 489, § 1º."

O polo embargante, renovando pontos referentes ao julgamento, pretende a obtenção, em realidade, de alteração do resultado que, no caso não atendeu aos seus interesses tendo, para tanto, feito referências a ocorrência de omissão.

Contudo, ausente razão..

O v. acórdão, de forma objetiva, equacionou a condição posta em julgamento tendo, por reconhecida a incidência das regras ditas pelo Código de Defesa do Consumidor reconhecido o prazo prescricional de dez anos – artigo 205, do Código Civil – e, não, o quinquenal conforme disposto em primeiro grau e, por consequência, anulada a r. decisão, determinando o retorno dos autos à origem para fins de continuidade da instrução e produção regular de provas.

No caso, a embargante, negando a relação consumerista, busca sustentar o prazo menor, sem maior apoio na legislação consumerista sendo que a condição posta junto ao julgamento colegiado não se apresenta em omissão.

Em realidade, há inconformismo da parte ora recorrente que pretende, em reanálise da condição, a alteração do resultado e, por consequência, a prevalência da r. decisão de primeiro grau que, repetindo, resultou afastada.

Conforme decidido no julgado embargado:

“Trata-se de ação de obrigação de fazer c.c. indenizatória por danos morais julgada extinta pelo reconhecimento da prescrição quinquenal, pela r. sentença de fls. 101/105, de relatório adotado.

Apela o autor pleiteando para afastar o reconhecimento da prescrição quinquenal, não sendo o caso de aplicação do entendimento exarado pelo C. STJ no EREsp nº 1.725.030/SP, por se tratar de relação consumerista, não sendo regida pelo Direito Administrativo; pede a anulação da sentença e o retorno dos autos à origem (fls. 108/115). Contrarrazões (fls. 122/127).

É o relatório.

O recurso comporta provimento.

O caso dos autos trata de responsabilização da empreendedora/vendedora por defeitos apresentados decorrentes de vícios de construção, cuidando, portanto, de inadimplemento de uma obrigação por uma das partes.

Diante vínculo de responsabilidade, ausentes providências reparadoras pelo encarregado da edificação, intentou a parte autora a ação que, ao final, foi julgada extinta pelo reconhecimento da prescrição quinquenal, com base no julgado no EREsp nº 1.725.030/SP pelo C. STJ, condenado o autor ao ônus de sucumbência.

Daí o apelo do autor.

Preservada a posição da douta juíza de primeiro grau, a decisão não merece prosperar.

Com relação à prescrição, certo é que a pretensão nasce com a violação ao direito, ou seja, quando os mutuários começam a

observar e vivenciar as consequências dos vícios construtivos.

A aplicação do Código de Defesa do Consumidor nas relações envolvendo os agentes do Sistema Financeiro de Habitação e os mutuários é evidente, diante da necessidade de garantir que os ajustes firmados respeitem a finalidade social inerente ao direito à moradia, que é alcançada, na maioria das vezes, ao se garantir o cumprimento das leis consumeristas.

Assim, o prazo prescricional a ser adotado é o decenal, pelo artigo 205 do Código Civil, e não o prazo quinquenal adotado pelo julgado no EREsp nº 1.725.030/SP pelo C. STJ, porquanto a discussão naqueles autos é regida pelo Direito Administrativo, o que não é o caso dos autos.

Os problemas nos imóveis se apresentam de forma gradativa, sendo inviável precisar uma data certa como termo inicial para a contagem do prazo.

De qualquer forma, o autor adquiriu seu imóvel em agosto de 2016 (fls. 23/40), ou seja, não é um imóvel que foi entregue há tanto tempo, e mesmo assim o autor já percebeu a ocorrência dos vícios algum tempo depois, não havendo que se falar em prescrição.

Contudo, há necessidade, no caso, de produção das demais provas para a comprovação dos alegados vícios, da aferição das responsabilidades e do nexo de causalidade, não havendo elementos para o julgamento imediato, constituindo-se em matéria de prova, a ser produzida notadamente através do laudo pericial.

Na jurisprudência deste Egrégio Tribunal de Justiça:

“DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. DIREITO

DO CONSUMIDOR. RECURSO PROVIDO. I. *Caso em Exame Ação de indenização por danos materiais e morais devido a vícios construtivos em imóvel adquirido pela autora. A sentença declarou prescrita a pretensão autoral, condenando a requerente às despesas processuais, com gratuidade de justiça.* II. *Questão em Discussão.* 2. *A questão em discussão consiste em determinar se a pretensão indenizatória da autora está prescrita, considerando a aplicação do prazo prescricional decenal do Código Civil em relações de consumo, em oposição ao prazo quinquenal do Decreto 20.910/32 aplicado a relações de direito administrativo.* III. *Razões de Decidir.* 3. *A relação contratual entre as partes é regida pelo Código de Defesa do Consumidor, aplicando-se o prazo prescricional decenal do art. 205 do Código Civil, conforme entendimento do STJ.* 4. *Os vícios construtivos são ocultos e progressivos, postergando o termo inicial do prazo prescricional para a data do conhecimento dos danos, não se operando a prescrição.* IV. *Dispositivo e Tese.* 5. *Dá-se provimento ao recurso para anular a sentença, retornando os autos à origem para prosseguimento com produção de prova pericial.* Tese de julgamento: 1. *O prazo prescricional em relações de consumo é decenal, conforme o Código Civil.* 2. *O termo inicial do prazo prescricional é a data do conhecimento dos vícios ocultos.* 3. *Autora interdita exigindo a intervenção obrigatória do Ministério Público.* Legislação Citada: Código Civil, art. 205. Jurisprudência Citada: STJ, AgInt no AREsp n. 1.711.018/PR, Rel. Min. Raul Araújo, Quarta Turma, j. 12/4/2021, DJe 12/5/2021; STJ, AgInt no AgInt no AREsp n. 1.826.909/SP, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, j. 13/12/2021, DJe 15/12/2021.” (4ª Câmara D. Privado, Apelação cível nº 1000928-81.2024.8.26.0069, Rel. Des. Alcides Leopoldo, j. 08.01.2025, v.u.);

“APELAÇÃO. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. Sentença que

julgou extinta a demanda, em virtude da prescrição da pretensão inicial. Irresignação da autora. Acolhimento. Prescrição não configurada. Prazo para a propositura de ação fundada na responsabilidade civil do construtor que é de dez anos. Inteligência do art. 205 do CC. Precedentes do E. STJ. Sentença anulada. Recurso provido.” (9ª Câmara D. Privado, Apelação cível nº 1001279-54.2024.8.26.0069, Rel.ª Des.ª Daniela Cilento Morsello, j. 20.12.2024, v.u.);

“Apelação. Vícios construtivos. Extinção do processo, reconhecida a prescrição quinquenal, com base no julgado EREsp 1.725.030/SP. Não aplicabilidade. Hipótese, do referido julgado, para contratos administrativos em que a CDHU atue, não se aplicando indistintamente a todas as demandas. Prazo decenal, do art. 205, CC. Aplicabilidade. Responsabilidade civil contratual. Entendimento pacificado pelo C. STJ - EREsp nº 1.281.594/SP. Reconhecimento. extinção afastada Sentença anulada, para dar seguimento ao feito. Apelação provida.” (8ª Câmara D. Privado, Apelação cível nº 1001352-98.2024.8.26.0627, Rel. Des. Pedro de Alcântara da Silva Leme Filho, j. 25.10.2024, v.u.);

“APELAÇÃO Compromisso de compra e venda Vício construtivo Sentença que decretou a extinção do processo, reconhecendo a prescrição da ação Aplicação de prazo quinquenal, sob o fundamento de que a CDHU é empresa pública Descabimento Controvérsia que se submete a prazo decenal Art. 205 do CC Precedentes desta Corte e do STJ Prescrição afastada Sentença anulada - Recurso provido.” (1ª Câmara D. Privado, Apelação cível nº 1000039-30.2024.8.26.0069, Rel.ª Des.ª Mônica Rodrigues Dias de Carvalho, j. 20.10.2024, v.u.);

“APELAÇÃO – VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO – Ação de Indenização por Danos Materiais e Morais – Sentença que reconheceu como prescrita a pretensão autoral, com resolução do mérito, nos termos do art. 487, II, do CPC – Insurgência dos Autores – Acolhimento – Inocorrência da Prescrição – Aplicação do

Prazo Prescricional Decenal do art. 205, do CC – Precedentes do C. STJ e desta Corte, inclusive em demandas envolvendo a CDHU, como a destes autos – Inaplicabilidade do Julgado citado pelo Juízo Singular na hipótese sub judice – Relação Jurídica debatida regida pelo Direito do Consumidor, e não pelo Direito Administrativo – Causa não madura para julgamento, sendo de rigor o retorno dos autos à origem para regular instrução probatória – SENTENÇA ANULADA – RECURSO PROVIDO.” (2ª Câmara D. Privado, Apelação cível nº 1000237-67.2024.8.26.0069, Rel.ª Des.ª Ana Paula Corrêa Patiño, j. 25.07.2024, v.u.).

Assim cumpre, preservado o entendimento da MM. Juíza, a reforma da r. sentença para o fim de, anulada, prosseguir com regular instrução, com a realização de perícia técnica, restando prejudicada a análise do mérito.

Ante o exposto, **acolhida a preliminar, DOU PROVIMENTO ao recurso do autor.**” (fls. 194/198)

Ausente, por consequência, qualquer ponto em omissão, contradição, obscuridade ou erro junto ao julgado questionado pois técnica a matéria sendo, por sinal, bem explicitada junto ao V. Acórdão ao reformar o decisório de primeiro grau diante incidência, ao caso posto em conflito, das regras ditadas pelo Código de Defesa do Consumidor.

O inconformismo da parte não guarda, portanto, sustentação na modalidade recursal escolhida nesta fase cumprindo a rejeição do recurso ora trazido.

Ademais, *“Em princípio, não se admitem embargos de declaração infringentes, isto é, que, a pretexto de esclarecer ou complementar o julgado anterior, na realidade buscam alterá-lo”* (RTJ 90/659, RSTJ 109/365, RT 527/240) sendo que *“Os embargos de declaração não devem resvestir-se de caráter infringente. A maior elasticidade que se lhes reconhece, excepcionalmente, em casos de erro material evidente ou de manifesta nulidade de acórdão* (RTJ 89/548, 94.1.167, 103/1.210, 114/351), *não justifica, sob pena de grave disfunção jurídico-processual dessa modalidade de recurso, a sua inadequada utilização com o propósito de questionar a correção do julgado e obter, em consequência, a desconstituição do ato*

decisório (RTJ 154/223, 155/964, 158/264, 158/689, 158/993, 159/638).

Tanto que *“O efeito modificativo dos embargos de declaração tem vez, apenas, quando houver defeito material que, após sanado, obrigue a alteração do resultado do julgamento”* (STJ- Corte Especial, ED em AI 305.080-MG-Ag.Rg-Edcl, Rel. Min. Menezes Direito, j. 19.2.03, DJU 19.5.03, p. 108).

Estabelece, ainda, o art. 337, do Regimento Interno do Supremo Tribunal Federal: *“Cabem embargos de declaração, quando houver no acórdão obscuridade, dúvida, contradição ou omissão que devam ser sanadas”*.

Importante, também, realçar o disposto pelo art. 1.025, do Código de Processo Civil:

“Consideram-se incluídos no acórdão os elementos que o embargante suscitou, para fins de prequestionamento, ainda que os embargos de declaração sejam inadmitidos ou rejeitados, caso o tribunal superior considere existentes erro, omissão, contradição ou obscuridade”

Nada, portanto, a declarar.

Nessas condições, por tempestivo, conhece-se do recurso, entretanto, **REJEITAM-SE OS EMBARGOS**.

ELCIO TRUJILLO
Relator