



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000375782

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2053090-15.2025.8.26.0000, da Comarca de Sorocaba, em que são agravantes MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A. e PARQUE SERRA AZUL INCORPORACOES SPE LTDA, é agravado CONDOMÍNIO PARQUE SERRA AZUL.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 9ª 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 DANIELA CILENTO MORSELLO (Presidente) E CÉSAR PEIXOTO.

São Paulo, 16 de abril de 2025.

EDSON LUIZ DE QUEIROZ

Relator

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 42992

AGRAVO DE INSTRUMENTO nº 2053090-15.2025.8.26.0000

AGRAVANTES: MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A. E PARQUE SERRA

AZUL INCORPORACOES SPE LTDA

AGRAVADO: CONDOMÍNIO PARQUE SERRA AZUL

COMARCA: SOROCABA

JUIZ (A): MÁRIO GAIARA NETO

Agravo de instrumento. Ação de obrigação de fazer e reparação de danos. Decisão rejeitou alegação de prescrição e decadência. Insurgência da ré.

Decadência e prescrição. Vícios de construção. Ação de natureza condenatória (responsabilidade civil com pedido de obrigação de fazer e pedido subsidiário de perdas e danos) e não de natureza constitutiva (pedidos rescisórios ou redibitórios).

Hipótese se sujeita a prazo prescricional decenal para a responsabilidade civil contratual (art. 205 do Código Civil). Aplicação da Súmula 194 do STJ, editada durante a vigência do CC/1916.

Agravo não provido.

Vistos.

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra decisão proferida em ação de obrigação de fazer e indenização em perdas e danos.

Eis o teor da decisão impugnada:

“(...) Também não há se falar em decadência, pois a pretensão de reparo de vícios construtivos que possam afetar a solidez e segurança da obra não se sujeita à decadência, mas sim, à prescrição decenal, (art. 205 do Código Civil) a qual é contada somente após o término do prazo de garantia de 05 anos (art. 618 do Código Civil). No caso, considerando-se que o habite-se foi emitido em 20.12.2017 (fls. 638), os vícios foram constatados dentro do prazo de garantia, em 01.10.2020 (fls. 474), e a presente ação foi ajuizada dentro do prazo prescricional, em 04.04.2024”.

[Sem realce no texto original]

Insurge-se a requerida, insistindo nas teses de ocorrência de decadência e prescrição. Requer o provimento do recurso, com consequente extinção da ação, nos termos do art. 487, II, do CPC.

O recurso foi processado sem a concessão de efeito suspensivo. Em contraminuta, a parte agravada pautou pela negativa de provimento ao recurso.

É o relatório.

O caso em questão constitui-se em ação de natureza condenatória (responsabilidade civil com pedido de obrigação de fazer e pedido subsidiário de perdas e danos) e não de natureza constitutiva (pedidos rescisórios ou redibitórios). Nessas condições, a hipótese se sujeita ao prazo prescricional decenal para a responsabilidade civil contratual (art. 205 do Código Civil), conforme ficou claro pela Súmula 194 pelo C. STJ, somente adequando o prazo vintenário do Código Civil/1916 para o decenal do Código Civil/2002: *“Prescreve em vinte anos a ação para obter, do construtor, indenização por defeitos da obra”*.

Vale ressaltar:

CONSTRUTORA CONDENADA À REPARAÇÃO DOS VÍCIOS DECORRENTES DA EXECUÇÃO INADEQUADA DOS SERVIÇOS E APLICAÇÃO DE MATERIAIS DANIFICADOS. MANUTENÇÃO. PRESCRIÇÃO E DECADÊNCIA. INOCORRÊNCIA. AUSÊNCIA DE CERCEAMENTO DE DEFESA. SENTENÇA NÃO É EXTRA OU ULTRA PETITA. RESPONSABILIDADE DA RÉ. VALOR NÃO IMPUGNADO ESPECIFICAMENTE. APELAÇÃO DA RÉ NÃO PROVIDA. 1.Sentença que condenou a construtora ré a reexecutar os serviços necessários à reparação de todos os danos constatados no laudo pericial, às suas expensas, em 120 dias, sob pena de conversão em perdas e danos no valor de R\$ 123.135,43. Manutenção. 2.Ausência de prescrição ou decadência. O prazo de 5 anos previsto no art. 618, caput, CC, é de garantia, e não decadencial ou prescricional. Assim, verificando-se a ocorrência de vícios ou defeitos que comprometam a solidez ou a segurança do trabalho no período de 5 anos (mais benéfico ao consumidor do que as hipóteses do art. 26, CDC), ainda é possível o acionamento do construtor no prazo prescricional de 10 anos do art. 205, CC. Súmula nº 194, STJ. Precedentes. (Apelação nº 0005267-20.2005.8.26.0602, 9ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Alexandre Lazzarini, j. em 31/05/2016).

Ação cominatória cumulada com pedido de indenização por danos morais. Preliminar em Agravo Retido. Decadência do direito de reclamar pelos vícios estruturais apresentados no imóvel do autor. Inocorrência. Prazo de cinco anos previsto no art. 618, caput, do CC que é de garantia pela solidez e segurança da construção. Pretensão de reparação de danos materiais e morais que se sujeita ao prazo prescricional de dez anos. Art. 205 do CC. Súmula n. 194 do STJ. Laudo pericial que constatou a existência dos vícios. Dever de reparar os vícios existentes conforme orientação do perito judicial reconhecido. Danos materiais confirmados. (...). Recurso da ré não provido. Recurso dos autores provido. Sentença parcialmente reformada. (Apelação nº 0198066-68.2010.8.26.0100, 9ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Piva Rodrigues, j. em 08/03/2016).

Sendo assim, assiste razão ao D. Juízo de primeiro grau. Em 2017 foi expedido habite-se, sendo os vícios imputados por profissional que avaliou o condomínio em abril de 2020. A ação foi proposta em 04/04/2024.

Diante do exposto, fica mantida a decisão agravada tal

como proferida.

Finalizando, as demais questões arguidas pelas partes ficam prejudicadas, segundo orientação do Superior Tribunal de Justiça, perfilhada pela Ministra Diva Malerbi, no julgamento dos EDcl no MS 21.315/DF, proferido em 08/06/2016, já na vigência CPC/2015: *"o julgador não está obrigado a responder a todas as questões suscitadas pelas partes, quando já tenha encontrado motivo suficiente para proferir a decisão (...), sendo dever do julgador apenas enfrentar as questões capazes de infirmar a conclusão adotada na decisão recorrida"*.

Na hipótese de apresentação de embargos de declaração contra o presente Acórdão, ficam as partes intimadas a se manifestarem, no próprio recurso, a respeito de eventual oposição ao julgamento virtual, nos termos do art. 1º da Resolução n.º 549/2011, com a redação alterada pela Resolução n.º 772/2017 do Órgão Especial deste E. Tribunal de Justiça, entendendo-se o silêncio como concordância.

Pelo exposto, NEGA-SE provimento ao agravo de instrumento.

EDSON LUIZ DE QUEIROZ

RELATOR

(documento assinado digitalmente)