



## Aplicada multa para construtora que responde por desabamento de prédio

Cinco anos é o prazo para caracterizar a responsabilidade da construtora quando há problema no imóvel. Mas, o construtor pode ser acionado no prazo prescricional de 20 anos. Com esse entendimento, o ministro Luis Felipe Salomão, do Superior Tribunal de Justiça, aplicou multa de 1% sobre o valor atualizado da causa à V.E.L. Construtora e Incorporadora. A construtora responde pelos prejuízos decorrentes do desabamento do edifício Itália, ocorrido em 17 de outubro de 1997, na cidade de São José do Rio Preto (SP).

A defesa interpôs agravo para tentar modificar, no STJ, decisão desfavorável do Tribunal de Justiça de São Paulo que reconheceu a responsabilidade da construtora como sucessora de direitos e obrigações da empresa anterior, a Raga Incorporadora e Construtora, que também responde como corré. Segundo o tribunal paulista, a culpa se evidencia pelo simples perecimento da obra, que era de sua responsabilidade até a expedição do “habite-se”.

O desmoronamento ocorreu pouco tempo depois da entrega das chaves aos adquirentes e antes da expedição do documento pelo órgão municipal. Além da ilegitimidade passiva, a construtora V.E.L. alegou que o desmoronamento foi decorrente de caso fortuito ou força maior, tese não acatada pelo TJ-SP, que considerou que as rés tinham obrigação de resultado com os edifícios.

A defesa alegou ao STJ que o pedido de indenização estava prescrito e que o agravado não provou a adimplência do contrato — pagamento das parcelas convencionadas para a aquisição da unidade condominial — nem os prejuízos causados. A defesa sustentou, ainda, que o autor não foi capaz de provar o fato constitutivo do seu direito, pois não teria havido negligência na conservação do prédio, de modo que não pode haver responsabilidade da construtora ou do dono do edifício.

A jurisprudência do STJ estabelece que o prazo estabelecido no artigo 618 do Código Civil é de garantia, e não prescricional ou decadencial, de forma que não houve prescrição. Segundo o ministro Luis Felipe Salomão, o evento danoso, para caracterizar a responsabilidade da construtora, deve ocorrer dentro dos cinco anos previstos no referido artigo. Uma vez caracterizada tal hipótese, o construtor pode ser acionado no prazo prescricional de vinte anos.

Sobre a ilegitimidade passiva, o ministro Salomão considerou que a Corte Superior não pode avaliar a responsabilidade da construtora, por adentrar no exame de provas, bem como não pode analisar o argumento de adimplência por parte do autor que adquiriu as cotas condominiais. A interposição de qualquer recurso por parte da defesa da V.E.L. Construtora na atual demanda, segundo ele, fica condicionada ao recolhimento da multa de 1% sobre o valor atualizado da causa. *Com informações da Assessoria de Imprensa do STJ.*

**Ag 1.149.393**

**Date Created**

15/02/2011