



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL II - SANTO AMARO
15ª VARA CÍVEL
AVENIDA DAS NACOES UNIDAS, 22939, São Paulo - SP - CEP
04795-100
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1067142-37.2019.8.26.0002**
 Classe - Assunto **Procedimento Comum Cível - Vícios de Construção**
 Requerente: **Condomínio Residencial Evolve Morumbi**
 Requerido: **Marques Construtora e Incorporadora Ltda**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **THIAGO PEDRO PAGLIUCA DOS SANTOS**

Vistos.

Condomínio Residencial Evolve Morumbi ajuizou ação de obrigação de fazer c/c reparação de danos em face de **Marques Construtora e Incorporadora Ltda**. Alega que a requerida fora responsável pela construção do edifício requerente, a qual, contido, começou a notar anomalias na construção desde 28.11.2014.

Pleitou, assim, a reparação dos vícios apontados no laudo técnico de fls. 174/384 ou alternativamente, a condenação da requerida em perdas e danos pela aplicação do art. 618 do Código Civil.

Devidamente citada, a ré contestou (fls. 414/469). Pugnou pelo reconhecimento da decadência e da prescrição.

No mérito, alegou que parte dos itens reclamados teriam sido danificados em decorrência de mau uso e de ausência de manutenção por parte da autora. Defende ausência de nexo de causalidade entre os defeitos apontados e a conduta da construtora.

Juntou documentos (fls. 479/764).

Réplica de fls. 769/783.

Decisão de fls. 817/820 afastou as prejudiciais de decadência e prescrição e não acolheu a preliminar de ilegitimidade passiva, uma vez que todos os vícios situar-se-iam nas áreas comuns do edifício. Indeferiu, contudo, a tutela de urgência pleiteada. Definiu as questões de fato sobre as quais a atividade probatória recairia, determinando a realização de prova pericial:

- a) a existência dos vícios apontados na inicial;
 b) a origem dos vícios que forem constatados;
 c) a falta ou inadequada manutenção dos itens indicados na inicial, cujo reparo se pede;
 d) o mau uso dos itens indicados na inicial, cujo reparo se pede.

Laudo pericial preliminar foi juntado às fls. 1084/1102.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL II - SANTO AMARO

15ª VARA CÍVEL

AVENIDA DAS NACOES UNIDAS, 22939, São Paulo - SP - CEP
04795-100

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

Laudo definitivo juntado às fls. 1155/1427.

Às fls. 1252/1268, constatou-se que, dos 114 vícios apontados pela requerente, 38 seriam aparentes, 54 ocultos e 22 não seriam construtivos.

A ré se manifestou sobre o laudo às fls. 1434/1443 e apresentou quesitos de esclarecimentos a partir da fl. 1440.

Além disso, diante do provimento do agravo de instrumento por ela interposto (fls. 1693/1703) – cujo acórdão considerou que a relação jurídica obrigacional entre as partes estaria pautada em relação de compra e venda, e não em contrato de empreitada, ensejando a aplicação do art. 445 do Código Civil, e não do art. 618 (e do enunciado 174 do Conselho de Justiça Federal), determinando, assim, **o reexame em primeiro grau da decadência dos direitos potestativos decorrentes dos vícios redibitórios** – a requerida, às fls. 1691/1692, também solicitou a manifestação do perito para que esclarecesse quais vícios seriam aparentes e a época em que surgiram, bem como os vícios ocultos e a época em que se tornaram conhecidos.

O juízo (fl. 1669) determinou a manifestação do perito acerca dos quesitos complementares da ré de fl. 1440/1443. O perito o fez às fls. 1705/1727.

As partes se manifestaram às fls. 1730 e 1731/1741. A ré reiterou o pedido de esclarecimentos contidos às fls. 1691/1692, juntando planilha com as datas que entende corretas acerca da ciência da existência dos vícios ocultos (fls. 1755 e 1772).

Decisão de fls. 1780/1781 determinou a remessa dos autos para uma das Varas Cíveis do Foro Central. A ré agravou da decisão, e seu recurso foi provido pelo E. Tribunal de Justiça (fls. 1831/1835), que determinou o regresso dos autos à 15ª Vara.

Decisão de fls. 1843/1846, publicada em 04/05/2022, intimou o perito para esclarecer quais vícios e defeitos que decorreriam exclusivamente da construção, deixando de se manifestar, contudo, acerca dos pedidos de esclarecimentos de fls. 1691/1692.

O perito se manifestou às fls. 1868/1882.

Decisão de fl. 1886 declarou encerrada a instrução e concedeu prazo para apresentação de alegações finais.

No entanto, a ré se manifestou às fls. 1888/1892 para solicitar o deferimento dos quesitos de esclarecimento formulados às fls. 1691/1692 e 1740/1741, protocolando, em seguida, no dia 20/07/2022, embargos de declaração (fls. 1947/1951) em face da decisão de fls. 1843/1846.

Ademais, em sede de Alegações Finais (fls. 1953/1969), lembrou que os autos relativos ao Agravo de Instrumento, que foi parcialmente acolhido pelo E. Tribunal de Justiça (2051659-19.2020.8.26.0000), subiram ao STJ.

No entanto, em diligência efetuada pelo Juízo, verificou-se que o Agravo em Recurso Especial nº 2195896, interposto pela ré, negou provimento ao recurso da tocante ao reconhecimento da prescrição, motivo pelo qual o feito não deve ser sobrestado.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL II - SANTO AMARO

15ª VARA CÍVEL

AVENIDA DAS NACOES UNIDAS, 22939, São Paulo - SP - CEP
04795-100

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

Pois bem.

A questão da decadência dos vícios ocultos e aparentes decorrentes da construção realizada pela ré, elencados às fls. 1870/1882, está pendente de análise por parte do Juízo.

Conforme já destacado pela decisão de fls. 817/820, que fora parcialmente reformada, "o termo inicial do prazo [decadencial] em relação aos vícios aparentes e de fácil constatação é a data da entrega da obra, ou seja, 26.11.2014 [...] Quanto a eventuais vícios ocultos, o termo inicial é o da data da constatação do vício.

Em relação aos **vícios aparentes**, aplica-se o prazo decadencial de 90 dias previsto no art. 26, II e § 1º, do CDC, e, de outro giro, **prazo prescricional decenal para ressarcimento pelos prejuízos decorrentes dos vícios do imóvel**, em consonância ao entendimento do Superior Tribunal de Justiça,

DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER CUMULADA COM REPARAÇÃO DE DANOS MORAIS E COMPENSAÇÃO DE DANOS MORAIS. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DEFEITOS APARENTES DA OBRA. PRETENSÃO DE REEXECUÇÃO DO CONTRATO E DE REDIBIÇÃO. PRAZO DECADENCIAL. APLICABILIDADE. PRETENSÃO INDENIZATÓRIA. SUJEIÇÃO À PRESCRIÇÃO. PRAZO DECENAL. ART. 205 DO CÓDIGO CIVIL. 1. Ação de obrigação de fazer cumulada com reparação de danos materiais e compensação de danos morais. 2. Ação ajuizada em 19/07/2011. Recurso especial concluso ao gabinete em 08/01/2018. Julgamento: CPC/2015. 3. O propósito recursal é o afastamento da prejudicial de decadência e prescrição em relação ao pedido de obrigação de fazer e de indenização decorrentes dos vícios de qualidade e quantidade no imóvel adquirido pelo consumidor. 4. **É de 90 (noventa) dias o prazo para o consumidor reclamar por vícios aparentes ou de fácil constatação no imóvel por si adquirido, contado a partir da efetiva entrega do bem (art. 26, II e § 1º, do CDC). 5. **No referido prazo decadencial, pode o consumidor exigir qualquer das alternativas previstas no art. 20 do CDC, a saber: a reexecução dos serviços, a restituição imediata da quantia paga ou o abatimento proporcional do preço.** Cuida-se de verdadeiro direito potestativo do consumidor, cuja tutela se dá mediante as denominadas ações constitutivas, positivas ou negativas. 6. **Quando, porém, a pretensão do consumidor é de natureza indenizatória (isto é, de ser ressarcido pelo prejuízo decorrente dos vícios do imóvel) não há incidência de prazo decadencial. A ação, tipicamente condenatória, sujeita-se a prazo de prescrição.** 7. **À falta de prazo específico no CDC que regule a pretensão de indenização por inadimplemento contratual, deve incidir o prazo geral decenal previsto no art. 205 do CC/02, o qual corresponde ao prazo vintenário de que trata a Súmula 194/STJ, aprovada ainda na vigência do Código Civil de 1916 ("Prescreve em vinte anos a ação para obter, do construtor, indenização por defeitos na obra").** 8. Recurso especial conhecido e parcialmente provido (REsp n. 1.721.694/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 3/9/2019, DJe de 5/9/2019.**

PROCESSUAL CIVIL, CIVIL E DIREITO DO CONSUMIDOR. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESTITUIÇÃO DE VALOR PAGO POR ÁREA EXCEDENTE. IMÓVEL ENTREGUE EM METRAGEM A MENOR. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. COMPROVAÇÃO DA DIVERGÊNCIA. DECISÃO UNIPESSOAL. IMPOSSIBILIDADE. VÍCIO APARENTE. PRETENSÃO DE ABATIMENTO PROPORCIONAL DO PREÇO.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL II - SANTO AMARO

15ª VARA CÍVEL

AVENIDA DAS NACOES UNIDAS, 22939, São Paulo - SP - CEP
04795-100

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

VENDA AD MENSURAM. PREJUDICIAL DE DECADÊNCIA MANTIDA. 1. Ação de restituição de valor pago por área excedente, em virtude da entrega de imóvel em metragem menor do que a contratada. 2. Ação ajuizada em 02/07/2018. Recurso especial concluso ao gabinete em 19/10/2020. Julgamento: CPC/2015. 3. O propósito recursal é o afastamento da prejudicial de decadência em relação ao pedido do recorrente de restituição de valor pago por área excedente, decorrente da aquisição de imóvel entregue em metragem menor do que a contratada. 4. A comprovação da divergência jurisprudencial exige o confronto entre acórdãos, motivo pelo qual é inadmissível o uso de decisão unipessoal para essa finalidade. 5. A entrega de bem imóvel em metragem diversa da contratada não pode ser considerada vício oculto, mas sim aparente, dada a possibilidade de ser verificada com a mera medição das dimensões do imóvel - o que, por precaução, o adquirente, inclusive, deve providenciar tão logo receba a unidade imobiliária. 6. **É de 90 (noventa) dias o prazo para o consumidor reclamar por vícios aparentes ou de fácil constatação no imóvel por si adquirido, contado a partir da efetiva entrega do bem (art. 26, II e § 1º, do CDC).** 7. **O prazo decadencial previsto no art. 26 do CDC relaciona-se ao período de que dispõe o consumidor para exigir em juízo alguma das alternativas que lhe são conferidas pelos arts. 18, § 1º, e 20, caput, do mesmo diploma legal (a saber, a substituição do produto, a restituição da quantia paga, o abatimento proporcional do preço e a reexecução do serviço), não se confundindo com o prazo prescricional a que se sujeita o consumidor para pleitear indenização decorrente da má-execução do contrato.** 12. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, não provido. (REsp n. 1.890.327/SP, relatora Ministra Nancy Andriahi, Terceira Turma, julgado em 20/4/2021, DJe de 26/4/2021.)

Desnecessário, portanto, que o Sr. Perito manifeste-se acerca de quais vícios seriam aparentes (mesmo porque tais vícios já foram expressamente indicados no laudo), pois, ainda que a parte autora não tivesse observado o prazo decadencial do CDC, **seu pedido alternativo indenizatório** com relação aos citados vícios não estaria prescrito.

O mesmo raciocínio se aplica aos **vícios ocultos**.

O *expert* nomeado pelo Juízo, às fls. 1707, esclarece "não ser viável constatar com precisão o surgimento dos vícios ocultos, destacando-se que se trata de empreendimento relativamente novo, com Habite-se datado de 03/10/2014, portanto, menos de 07 anos. O período que compreende o desenvolvimento e agravamento de um vício oculto até sua constatação visual e material pode variar, visto que sua evolução está diretamente ligada à intensidade e tempo de uso do sistema, qualidade de material e mão de obra aplicados, exposição às intempéries, patologias associadas e outros fatores".

No entanto, ainda que os pedidos de reparação dos ditos vícios ocultos fossem abarcados pelo manto da decadência, o pleito indenizatório alternativo da parte autora mereceria prosperar, considerando a aplicação do art. 205 do Código Civil, eis que requerido dentro do prazo prescricional decenal.

Entendo, portanto, desnecessária nova intimação do perito para prestar novos esclarecimentos.

Assim, por todo o exposto, e considerando os vícios ocultos e aparentes indicados às fls. 1868/1882 pelo *expert* que seriam decorrentes da construção, o pleito indenizatório alternativo da parte autora deve ser acolhido, concernente no valor a ser despendido para a

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL II - SANTO AMARO

15ª VARA CÍVEL

AVENIDA DAS NACOES UNIDAS, 22939, São Paulo - SP - CEP
04795-100**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

realização dos reparos necessários. O montante, assim, deverá ser fixado em sede de liquidação de sentença, mediante apresentação de ao menos dois orçamentos por parte da requerente.

Declaro, assim, extinta a presente ação, com fulcro no art. 487, I, do CPC, julgando **parcialmente procedentes os pedidos autorais**, a fim de condenar a ré a indenizar a parte autora pelos valores gastos para reparação dos defeitos apontados às fls. 1868/1882 dos autos, os quais serão fixados em sede de liquidação de sentença.

Diante da sucumbência mínima da parte autora (uma vez que apenas 22 dos 114 vícios apontados não seriam construtivos) condeno a ré ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios da parte contrária, que fixo em 10% sobre o valor a ser apurado na fase de liquidação.

P.I.C.

São Paulo, 09 de março de 2023.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**