



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2021.0000951775

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1067311-87.2020.8.26.0002, da Comarca de São Paulo, em que é apelante CONDOMÍNIO LIVING CLUB CHÁCARA FLORA, é apelada BROOKFIELD SÃO PAULO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A..

ACORDAM, em 1ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento ao recurso. V. U. Sustentaram oralmente as Doutoras Luciana Ferreira da Gama e Pamela Fernandes", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores FRANCISCO LOUREIRO (Presidente sem voto), ENÉAS COSTA GARCIA E LUIZ ANTONIO DE GODOY.

São Paulo, 23 de novembro de 2021

AUGUSTO REZENDE

RELATOR

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
 São Paulo

Apelação nº 1067311-87.2020.8.26.0002
 Apelante: Condomínio Living Club Chácara Flora
 Apelada: Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A.
 Comarca: São Paulo
 Juiz de primeiro grau: Guilherme Ferreira da Cruz
 Voto nº 14539

Responsabilidade civil. Vícios construtivos. Edifício em condomínio. Falhas apuradas em laudo pericial. Obrigação de reparar. Decadência ou prescrição não configurada. Aplicabilidade do prazo do art. 205 do CC. Jurisprudência do STJ. Defeitos de origem endógena verificados dentro de cinco anos após a entrega da obra. Responsabilidade objetiva. Culpa exclusiva do autor não comprovada. Ação procedente, sem prejuízo da possibilidade de conversão da obrigação em perdas e danos. Tutela de urgência restabelecida. Recurso provido.

RELATÓRIO

Nos presentes autos de ação de obrigação de fazer, a r. sentença de fls. 1395/1403, cujo relatório é adotado, reconheceu a decadência e julgou extinto o processo com arrimo nos artigos 354 c.c. 487, II, do CPC, revogando a tutela provisória e condenando o autor ao pagamento de custas, despesas processuais e honorários advocatícios, estes fixados em 12% do valor da causa corrigido.

Embargos de declaração foram rejeitados (fls. 1457).

Apela o autor, sustentando, em síntese, que não se configurou a decadência proclamada na medida em que aplicável o prazo prescricional do 205 do CC, conforme jurisprudência do STJ, e não há fundamento para distinguir a pretensão cominatória da pretensão indenizatória no caso concreto, como fez o juízo. Alega haverem sido comprovados os vícios construtivos, cabendo à ré providenciar a devida reparação. Bate-se, subsidiariamente, pela redução da verba honorária arbitrada, invocando o princípio da proporcionalidade e razoabilidade.

Recurso tempestivo, acompanhado de comprovante de



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
 São Paulo

preparo e contrarrazoado.

É o relatório.

ARGUMENTAÇÃO E DISPOSITIVO

Por meio da demanda busca o autor, *Condomínio Living Club Chácara Flora*, compelir a ré a reparar falhas em construção.

Alega que o empreendimento foi concluído em 04.03.2011 e entregue em 10.07.2012. Porém, desde a entrega o prédio apresentou diversos problemas construtivos que afetam a sua solidez e a segurança dos moradores. Acionou a assistência técnica da ré dentro do prazo de garantia sem que obtivesse a solução satisfatória dos vícios, comprovados por perícia homologada em produção antecipada de provas (fls. 120/1099).

O juízo reconheceu, contudo, ter havido decadência, à consideração de que a ação de obrigação de fazer ajuizada tem cunho exclusivamente constitutivo, de modo que aplicáveis apenas os prazos do art. 618, parágrafo único, do CC, no tocante aos problemas que comprometem a solidez e segurança da obra, e do art. 26 do CDC, em relação aos demais vícios de fácil constatação.

Relativamente às falhas aparentes, elencadas na sentença (extravasores do reservatório sem proteção; tubulação exposta na escada de emergência; quadro de distribuição de energia elétrica sem diagrama unifilar; degrau que compromete a condição de acessibilidade no hall de entrada; ausência de identificação de hidrante no atelier/fitness; armadura exposta na laje de concreto armado na garagem), assentou o juízo que *“Para esses problemas, como o autor aceitou (16.10.2015 fls. 1.317) os reparos daquilo que se reclamou em 2014 (fls. 102/106), excluídos tão-só os itens não mais abrangidos pela garantia, como à época sem contraste se reputou, avulta irretorquível que a decadência se ultimou antes da notificação de 01.07.2016 (fls. 107)”*.

O Superior Tribunal de Justiça, contudo, tem



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
 São Paulo

proclamado que o prazo do art. 26 do CDC não prejudica a ação em que se pretende a reparação do dano, aplicando-se nesse caso o prazo prescricional do art. 205 do CC.

Confira-se:

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").



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

8. Recurso especial conhecido e parcialmente provido (REsp 1721694/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 03/09/2019, DJe 05/09/2019).

Pela leitura da inicial resta claro que a pretensão deduzida não se limita a reexecução dos serviços, a restituição imediata da quantia paga ou a abatimento proporcional do preço.

Pretende-se, em última análise, a solução dos vícios de construção que tornam persistentes problemas como infiltrações e fissuras na edificação.

Nos termos do art. 322, § 2º, do CPC, a *interpretação do pedido considerará o conjunto da postulação e observará o princípio da boa-fé.*

A regra, na verdade, é a consagração da jurisprudência que se formou a respeito dos limites do pedido, segundo a qual não ocorre vício de julgamento “se o magistrado decide questão que é reflexo da pretensão deduzida na petição inicial, extraída mediante interpretação lógico-sistemática de todo o conteúdo da exordial” (AgRg no REsp 1.439.300/RS, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 21/8/2014, DJe 8/9/2014; RCDESP no Ag 1.099.977/RJ, Rel. Ministro ROGERIO SCHIETTI CRUZ, SEXTA TURMA, julgado em 19/8/2014, DJe 2/9/2014).

Não se pode admitir que a parte possa se furtrar ao cumprimento das decisões judiciais mediante interpretação restritiva e literal do pedido formulado na petição inicial (EDcl no REsp 1606781/RJ, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 13/12/2016, DJe 02/02/2017).

Como destacado pelo apelante, “... devemos ter em mente que a quem se requer a obrigação de fazer, trata-se justamente da construtora executora da obra. Não faz sentido lógico, formular pedido meramente indenizatório de reparação em perdas e danos, para receber pecúnia de quem é especialista para a realização do serviços que se pretende executar, para só depois, custear a contratação outra empresas especializada desconhecida, sem ter dado a própria construtora oportunidade de executar o serviço.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
 São Paulo

Mesmo que o pleito do Apelante fosse exclusivamente para execução dos reparos, ainda assim, caberia a conversão em perdas e danos, com fulcro no Art. 499 do CPC, em razão da impossibilidade da tutela específica ou a obtenção de tutela pelo resultado prático, visto que o Apelante apresentou orçamentos de empresas especializadas para a execução da obra”.

Em suma, não se está diante de ação que enseja sentença unicamente de natureza constitutiva, havendo pretensão de cunho condenatório (reconhecimento de responsabilidade civil com pedido de obrigação de fazer passível de conversão em perdas e danos).

Com maior razão a incidência do art. 205 do CC em se tratando de reparação dos vícios ocultos.

Nesse ponto, o prazo do art. 618 do Código Civil é apenas de garantia da solidez da obra e da responsabilidade do empreiteiro, não se confundindo com prazo decadencial ou prescricional.

Cuidando-se de defeito verificado no período de cinco anos, como no caso, corre a partir daí a prescrição decenal, prevista no art. 205 do Código Civil, à falta de prazo legal específico.

Esse o entendimento da Corte Superior:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO INDENIZATÓRIA DOS DANOS DECORRENTES DA ALEGADA MÁ EXECUÇÃO DA OBRA E DA DESCONFORMIDADE COM O MEMORIAL DESCRITIVO. PRAZO PRESCRICIONAL APLICÁVEL À ESPÉCIE.

1. Nos termos da jurisprudência desta Corte, "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") (REsp 1.534.831/DF, Rel. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Rel. p/ Acórdão Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 20.02.2018, DJe 02.03.2018).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
 São Paulo

2. Outrossim, é certo que "a responsabilidade civil decorrente de inadimplemento contratual não se assemelha àquela advinda de danos causados por fato do produto ou do serviço (acidente de consumo), cujo prazo prescricional para exercício da pretensão à reparação é o quinquenal previsto no artigo 27 do Código de Defesa do Consumidor" (AgRg no AREsp 521.484/SP, Rel. Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 11.11.2014, DJe 17.11.2014).

3. A "solidez e segurança do trabalho de empreitada de edifícios ou outras construções consideráveis" foram destacadas pelo legislador (artigo 618 do Código Civil) para fins de atendimento ao prazo irredutível de garantia de cinco anos, não consubstanciando, contudo, critério para aplicação do prazo prescricional enunciado na Súmula 194 do STJ.

4. Agravo interno não provido (AgInt no AREsp 438.665/RS, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 19/09/2019, DJe 24/09/2019)

“AGRAVO REGIMENTAL EM AGRAVO DE INSTRUMENTO. RESPONSABILIDADE DO CONSTRUTOR. DEFEITOS DA CONSTRUÇÃO. PRAZOS DE GARANTIA E DE PRESCRIÇÃO. DECISÃO MANTIDA POR SEUS PRÓPRIOS FUNDAMENTOS. IMPROVIMENTO.

I. Cabe a responsabilização do empreiteiro quando a obra se revelar imprópria para os fins a que se destina, sendo considerados graves os defeitos que afetem a salubridade da moradia, como infiltrações e vazamentos, e não apenas aqueles que apresentam o risco de ruína do imóvel.

II.- Na linha da jurisprudência sumulada desta Corte (Enunciado 194), 'prescreve em vinte anos a ação para obter, do construtor, indenização por defeitos na obra'. Com a redução do prazo prescricional realizada pelo novo Código Civil, referido prazo passou a ser de 10 (dez) anos. Assim, ocorrendo o evento danoso no prazo previsto no art. 618 do Código Civil, o construtor poderá ser acionado no prazo prescricional acima referido. Precedentes.

III. Agravo Regimental improvido (AgRg no Ag 1208663/DF, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 18/11/2010, DJe 30/11/2010).

A notificação reproduzida a fls. 107 se concentra nesses vícios ocultos, que foram constatados em 27.04.2016, como ficou



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
 São Paulo

incontroverso (fls. 204 + item 91 fls. 1.158).

Por outro lado, não se comunga da afirmação de que o perito não encontrou nas ocorrências origem endógena.

Segundo o laudo:

- *“nos casos das infiltrações verificadas no primeiro pavimento de garagem, a origem mais provável é falha na impermeabilização da laje de concreto armado do pavimento térreo” (quesito 5.1.7);*
- *“existem fissuras nos revestimentos externos que podem agravar as infiltrações nas unidades e áreas comuns” (quesito 5.1.8);*
- *“Foi observada a exposição da armadura na laje de concreto armado do pavimento que abriga a garagem de veículos. A existência da exposição de armadura esta associada a falta de cobertura adequado de concreto podendo haver oxidação e corrosão nas armaduras de concreto armado. A longo prazo esta patologia pode comprometer a integridade da edificação. A presença da oxidação precoce pode advir das fissuras ou da má execução destas estruturas na etapa de construção civil, com contaminação de materiais ou de práticas não recomendadas” (quesito 5.1.9).*

Cumprindo ainda observar a conclusão do perito segundo a qual *“parte dos vícios construtivos apontados à exordial como existentes na área comum do empreendimento, e naquelas partes das áreas comuns que afetam as unidades autônomas, estão presentes, não tendo havido providências das Requeridas que obtivessem uma solução satisfatória aos problemas apontados pela Autora”*.

Assim, consoante o laudo, resumidamente *“pode-se descrever as falhas construtivas mais comuns apontadas durante a diligência, que seriam de responsabilidade das Requeridas:*

- “a. ÁTICO: foram observadas fissuras e manchas de umidade nos revestimentos da alvenaria e forro. Os extravasores do reservatório estão sem proteção ;*
- b. ÁTICO: área externa - fissuras na alvenaria;*
- c. ÁTICO: escada de emergência com tubulação exposta;*
- d. DIVERSOS LOCAIS: detalhe de quadro de distribuição de energia elétrica sem diagrama unifilar;*
- e. HALL DE ENTRADA: degrau que compromete a condição de*



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
 São Paulo

acessibilidade ;

f. ATELIER / FITNESS: fissuras nos revestimentos da alvenaria;

g. ATELIER / FITNESS: ausência de identificação de hidrante ;

h. SAUNA E SPA: fissura e manchas de umidade na alvenaria ;

i. QUADRA POLIESPORTIVA : pisos danificados precocemente;

j. PISCINA: deslocamentos dos revestimentos cerâmicos internos;

k. PISCINA: fissuras na alvenaria;

l. PISCINA COBERTA: alvenaria com fissuras, manchas de umidade e deslocamento de revestimento interno ;

m. PISCINA COBERTA: oxidação da estrutura metálica da cobertura ;

n. GARAGEM: armadura exposta na laje de concreto armado, e infiltração pela laje de cobertura;

o. ALVENARIA EXTERNA – TODAS AS TORRES: fissuras na fachada, causadoras de infiltração de água e bolor na alvenaria e no forro” (fls. 915/916).

No tocante às trincas e aos deslocamentos de revestimento da fachada, bem como às infiltrações pelos caixilhos em unidades autônomas, o perito, embora lembrando da importância da manutenção periódica, apontou que as anomalias resultam diretamente de origem endógena (fls. 725):

- “Os deslocamentos são, usualmente, diretamente resultantes da falta de aderência do revestimento da base. Influenciam esta ocorrência as características da superfície, o tipo de argamassa empregado, o processo e o tempo de execução, as condições climáticas e os cuidados com a manutenção” (quesito 5.1.12).

- “A infiltração de água pelos caixilhos, nas unidades verificadas, resulta de origem endógena, mas também pode haver a contribuição da falta de manutenção preventiva nos períodos determinados em projeto. A presença de umidade resulta no surgimento de colônias de microorganismos (mofo e bolor), que promovem a aceleração das aberturas para a infiltração” (quesito 5.1.13).

De se observar que desde os primeiros chamados, conforme notificações de 2014, a ré foi comunicada da necessidade de reparação de trincas e infiltrações (fls. 102/104), o que estava a apontar para uma impermeabilização ineficaz.

Sintomático que o *expert* acabasse lançando os danos



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
 São Paulo

como de responsabilidade da construtora, tendo salientado que cabia à construtora antecipar-se aos problemas e realizar um relatório antes da entrega do empreendimento listando as “não-conformidades”, tal qual feito depois pelo condomínio.

Certo é que nada aponta para a culpa exclusiva do autor ou dos condôminos pelo comprometimento da segurança da edificação.

Consta que o apelante, desde a entrega do imóvel buscou técnicos e engenheiros para demonstrar os vícios, não tendo a ré comprovado, por sua vez, de que forma simples manutenção, que não se confundisse evidentemente com *obra de reparo*, poderia evitar o surgimento de trincas, infiltrações e descolamento de partes da fachada em pouco tempo de vida útil da construção.

As manutenções preventivas, *como seu próprio nome sugere, visam prevenir patologias que podem surgir com o desgaste natural de equipamentos, revestimentos e demais sistemas de uma edificação venham a apresentar ao longo do tempo e conforme seu uso constante* (esclarecimento do perito - fls. 1026), de modo que não se prestam ordinariamente a corrigir vício preexistente.

Nos termos do art. 12 do CDC, a responsabilidade da incorporadora, promotora e realizadora da construção dos edifícios do condomínio, é objetiva, dispensando a comprovação de culpa (REsp 1625984/MG, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 25/10/2016, DJe 04/11/2016).

Deve a ré, portanto, corrigir as anomalias construtivas identificadas pelo perito.

Para tanto, julgo procedente o pedido inicial, sem prejuízo da possibilidade de conversão da obrigação de fazer em perdas e danos, restabelecendo a tutela de urgência concedida a fls. 1129/1130:

“DEFIRO a tutela de urgência a fim de IMPOR à ré a obrigação de realizar os reparos de todos os itens apontados na conclusão da Perícia Judicial (letra “a” ao “o”) (sic) (fls. 11), que se encontram às fls. 915/916, competindo ao polo passivo apresentar nos autos projeto



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

com cronograma das obras para viabilizar a fiscalização do cumprimento pelo Juízo.

Prazo para apresentação do projeto: 20 dias corridos, pena de astreintes diárias de R\$ 5.000,00, limitadas a 30 dias, por ato de inércia”.

Diante da sucumbência, condenado a ré a arcar com as custas, despesas processuais e honorários periciais, além de verba advocatícia, fixada em R\$ 20.000,00 (vinte mil reais).

Ante o exposto, dou provimento ao recurso.

É como voto.

Augusto Rezende
Relator