



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

Número do 1.0000.21.055993-6/001 **Númeraço** 0559944-
Relator: Des.(a) Amorim Siqueira
Relator do Acordão: Des.(a) Amorim Siqueira
Data do Julgamento: 24/08/2021
Data da Publicação: 27/08/2021

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO - AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C REPARAÇÃO CIVIL - VÍCIO DE CONSTRUÇÃO - PRETENSÃO DE REPARO E REFORMAS - DECADÊNCIA - ARTIGO 26, INCISO II, DO CDC - CONFIGURAÇÃO - PLEITO DE REPARAÇÃO CIVIL- PRAZO PRESCRICIONAL DECENAL - ARTIGO 205 DO CC - PREJUDICIAL PARCIALMENTE ACOLHIDA. É de 90 (noventa) dias o prazo para o consumidor reclamar por vícios aparentes ou de fácil constatação no imóvel por si adquirido, nos termos do disposto no art. 26 do CDC. Sendo a pretensão do consumidor de natureza indenizatória não há incidência de prazo decadencial, haja vista ser a ação tipicamente condenatória, se sujeita a prazo de prescrição do art. 205 do CC, diante da ausência de regramento específico. Constatado o decurso do prazo decadencial no que diz respeito ao pedido de obrigação de fazer, deve ser acolhida parcialmente a prejudicial. Recurso parcialmente provido.

AGRAVO DE INSTRUMENTO-CV Nº 1.0000.21.055993-6/001 - COMARCA DE BELO HORIZONTE - AGRAVANTE(S): --- S/A - AGRAVADO(A)(S): ---

A C Ó R D ã O

Vistos etc., acorda, em Turma, a 9ª CÂMARA CÍVEL do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, em DAR PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO.

DES. AMORIM SIQUEIRA



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

RELATOR.

DES. AMORIM SIQUEIRA (RELATOR)

V O T O

Trata-se de agravo de instrumento interposto por --- S/A contra a decisão proferida pelo Juiz de Direito da 5ª Vara Cível da Comarca de Belo Horizonte, que, nos autos da ação de "obrigação de fazer c/c danos materiais e morais por vícios construtivos", movida por ---, afastou a prejudicial de mérito de decadência (ordem 91).

Em suas razões recursais, a agravante sustentou, em síntese, ser de garantia o prazo de 05 (cinco) anos previsto no art. 618 do Código Civil, utilizado para fins de analisar a perfeita funcionalidade das instalações e das estruturas construídas no empreendimento, em caso de controvérsia existente entre empreiteira e construtora dona da obra. Nesse sentido, defendeu não ser o prazo decadencial nem prescricional.

Argumentou tratar-se o caso de uma relação de consumo e por tal motivo, deve-se aplicar o prazo decadencial de 90 (noventa) dias, previsto no artigo 26, II, §3º, do CDC, conforme sedimentou entendimento do STJ no julgamento do REsp 1.721.694-SP.

Postulou o recebimento do recurso com a atribuição de efeito suspensivo e, no mérito, o seu provimento, a fim de que seja reformada a decisão agravada, acolhendo a decadência suscitada e extinguindo o processo, com resolução do mérito, nos termos do art.



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

487, II do CPC.

Preparo comprovado em ordem 03.

Realizado o exame de admissibilidade, o recurso foi recebido em decisão de ordem 93, sendo indeferido o pedido de efeito suspensivo, ante a ausência dos requisitos legais.

Devidamente intimado, o agravado apresentou tempestivamente contraminuta em ordem 94, na qual rechaçou as alegações recursais, pleiteando o desprovimento do recurso.

Sem mais a relatar, decido.

Adentrando ao mérito, cinge-se a controvérsia recursal em se examinar a prejudicial se decadência suscitada pela parte ré, ora agravante, em contestação, e rejeitada pelo magistrado singular.

Com efeito, trata-se o caso dos autos de ação de obrigação de fazer cumulada com reparação civil, na qual pretende o condomínio autor a condenação da ré em proceder a reforma e/ou reparos dos vícios construtivos e/ou anomalias ou subsidiariamente a condenação em reparação dos danos materiais a serem apurados, bem como danos morais.

Em sede de contestação, a ré arguiu prejudicial de decadência, pleiteando a extinção da ação, haja vista o transcurso do prazo decadencial previsto no art. 26 do CDC.

Pois bem.

Após detida análise dos autos eletrônicos, cheguei à conclusão de merecer reparos a decisão agravada, porquanto, de fato, superado, na espécie, o prazo decadencial para pleitear as reformas e reparos decorrentes dos vícios ocultos.

É que, conforme previsão contida no art. 26 do CDC:



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

Art. 26: O direito de reclamar pelos vícios aparentes ou de fácil constatação caduca em:

I - trinta dias, tratando-se de fornecimento de serviço e de produtos não duráveis;

II - noventa dias, tratando-se de fornecimento de serviço e de produtos duráveis.

§ 1º Inicia-se a contagem do prazo decadencial a partir da entrega efetiva do produto ou do término da execução dos serviços.

§ 2º: Obstat a decadência:

I - a reclamação comprovadamente formulada pelo consumidor perante o fornecedor de produtos e serviços até a resposta negativa correspondente, que deve ser transmitida de forma inequívoca;

II - (Vetado).

III - a instauração de inquérito civil, até seu encerramento.

§ 3º: Tratando-se de vício oculto, o prazo decadencial inicia-se no momento em que ficar evidenciado o defeito.

E, no caso em exame, observa-se ter a parte autora procedido à notificação extrajudicial da ré em 28/11/2016 para realização dos reparos e intervenções corretivas necessárias, bem como indenização das despesas já efetuadas (ordem 49), cuja correspondência foi recebida em 23/01/2017, conforme assinatura constante no AR de ordem 50. A partir de então teve início a contagem do prazo decadencial de 90 dias. Contudo, a presente demanda somente foi proposta em 23/04/2019, motivo pelo qual superado o prazo para cobrança da obrigação de fazer.

Lado outro, no que diz respeito ao pleito indenizatório, não há



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

que se falar em aplicação do prazo decadencial do art. 26 do CDC, uma vez que por se tratar de ação condenatória se sujeita ao prazo prescricional decenal do art. 205 do Código Civil, haja vista a ausência de regramento específico no CDC.

Nesse sentido, confira-se o seguinte julgado 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



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

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. (grifei) (REsp 1721694/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 03/09/2019, DJe 05/09/2019)

Outro não é o entendimento deste Tribunal de Justiça de Minas Gerais:

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO - AÇÃO ORDINÁRIA - CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - ENTREGA DO BEM SEM A CONSTRUÇÃO DA ÁREA EXTERNA OFERTADA E PROMETIDA VÍCIO APARENTE - ABATIMENTO DO PREÇO - TRANSCURSO DO PRAZO DE 90 DIAS PREVISTO NO ART. 26, II, § 1º, DO CDC DECADÊNCIA CONFIGURADA. I- Constitui vício aparente ou de fácil constatação, capaz de justificar o abatimento do preço ajustado, a ausência de área externa contendo playground e espaço gourmet, em desacordo com o ofertado e prometido em negócio jurídico de compra e venda de imóvel em construção; II- Nos termos do art. 26, II, § 1º, do CDC, o direito de reclamar pelos vícios aparentes ou de fácil constatação em produto durável caduca em 90 dias, contados da entrega efetiva; III- Se a pretensão de abatimento do preço por vício aparente ou de fácil constatação em produto durável é veiculada em juízo depois do transcurso do prazo de 90 dias previsto no art. 26, II, § 1º, do CDC, é inarredável o reconhecimento da ocorrência de decadência relativamente a tal pleito, com extinção do processo na parte correspondente, nos termos do art. 487, II, do CPC. (grifei) (TJMG - Agravo de Instrumento-Cv 1.0000.20.015419-3/001, Relator(a): Des.(a) João Cancio , 18ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 22/09/2020, publicação da súmula em 22/09/2020)



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO - AÇÃO INDENIZATÓRIA - VÍCIO DE CONSTRUÇÃO - DECADÊNCIA E PRESCRIÇÃO - NÃO OCORRÊNCIA - MANUTENÇÃO DA DECISÃO AGRAVADA. - O exercício da pretensão consiste na reparação dos danos materiais e morais decorrentes dos vícios da construção, o qual não se sujeita a qualquer prazo decadencial. - "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" (STJ, REsp 1534831/DF). (TJMG - Agravo de Instrumento-Cv 1.0000.19.029040-3/001, Relator(a): Des.(a) Sérgio André da Fonseca Xavier , 18ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 20/08/2019, publicação da súmula em 20/08/2019)

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS - COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO - DECADÊNCIA - INOCORRÊNCIA.

- Não se tratando de pedido de obrigação de fazer (conserto dos vícios construtivos), mas tão somente de pagamento de indenização pelos prejuízos deles decorrentes, não há de se falar em decadência do direito da adquirente da unidade imobiliária, mas tão somente em prescrição de sua pretensão.

- Tratando-se de responsabilidade civil decorrente de construção inadequada, que foi objeto de contrato de compra e venda, incide o prazo residual do art. 205 do Código Civil, já que ausente outro prazo mais específico. (TJMG - Apelação Cível 1.0702.12.042687-0/002, Relator(a): Des.(a) Valdez Leite Machado , 14ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 04/07/2019, publicação da súmula em 05/07/2019)

Por fim, refuto a alegação em contraminuta de se aplicar ao caso o prazo de 05 anos previsto no art. 618 do Código Civil. É que, conforme entendimento do Superior Tribunal de Justiça, o prazo de 05 anos do mencionado dispositivo legal é de garantia e se distingue daquele decadencial ou prescricional, senão vejamos:



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL.
RESPONSABILIDADE DO CONSTRUTOR. DEFEITOS DA CONSTRUÇÃO.
PRAZO DE GARANTIA E PRESCRIÇÃO. DECISÃO MANTIDA. RECURSO
DESPROVIDO. 1. Não configura ofensa ao art. 535 do Código de

Processo Civil de 1973 o fato de o col. Tribunal de origem, embora sem examinar individualmente cada um dos argumentos suscitados pela parte recorrente, adotar fundamentação contrária à pretensão da parte, suficiente para decidir integralmente a controvérsia. 2. Apresentados os defeitos de construção no período de garantia de cinco anos, prescreve em vinte anos a ação para obter, do construtor, indenização por defeito na obra, na vigência do Código Civil de 1916, e em dez anos, na vigência do Código Civil de 2002, respeitada a regra de transição prevista no art. 2.028 do Código Civil de 2002. 3. Agravo interno desprovido. (grifei) (Aglnt no AREsp 495.031/RJ, Rel. Ministro LÁZARO GUIMARÃES (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TRF 5ª REGIÃO), QUARTA TURMA, julgado em 19/06/2018, DJe 26/06/2018)

Neste contexto, tenho estar configurado o decurso do prazo decadencial para a cobrança da obrigação de fazer, motivo pelo qual merece parcial acolhimento a prejudicial.

Pelo exposto, DOU PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO para acolher parcialmente a prejudicial de decadência quanto ao pedido constante do item "a" da petição inicial, de que "Seja julgada procedente a presente ação, condenando-se a Construtora Requerida na OBRIGAÇÃO DE FAZER, consistente nas reformas e, reparo dos vícios construtivos e anomalias, nos termos do laudo preliminar, e se for o caso, laudo judicial, no prazo a ser fixado pelo juízo, sob pena de multa diária." Custas recursais ao final.



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

DES. JOÃO RODRIGUES DOS SANTOS NETO (JD CONVOCADO) - De acordo com o(a) Relator(a).

DES. PEDRO BERNARDES DE OLIVEIRA - De acordo com o(a) Relator(a).

SÚMULA: "DERAM PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO."