



PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Gabinete do Desembargador Itamar de Lima

APELAÇÃO CÍVEL Nº 5460568-46.2020.8.09.0051

Comarca de GOIÂNIA

3ª CÂMARA CÍVEL (camaracivel3@tjgo.jus.br)

APELANTE (S): CONDOMÍNIO -----

APELADO (S): ----- EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA

RELATOR: Desembargador ITAMAR DE LIMA

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. PRETENSÃO DE REPARAÇÃO INDENIZATÓRIA POR VÍCIOS NA CONSTRUÇÃO DO IMÓVEL. PRESCRIÇÃO. PRAZO DECENAL. INOCORRÊNCIA.

Tratando-se de pedido de indenização por danos materiais em razão de vício de construção, o prazo prescricional é de 10 (dez) anos a contar da ciência inequívoca da inadimplência da parte adversa, nos termos do artigo 205 do Código Civil. Precedente do STJ (REsp 1717160/DF).

RECURSO CONHECIDO E PROVIDA. SENTENÇA CASSADA.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, **ACORDAM** os integrantes da **3ª Turma Julgadora** em sessão da **3ª Câmara Cível, à unanimidade, em conhecer a apelação e provê-la**, nos termos do voto do relator. **Sentença cassada.**



Votaram com o relator, o desembargador Wilson Safatle Faiad e o juiz substituto em segundo grau Paulo César das Neves (substituto Des. Anderson Máximo De Holanda).

Presidiu a sessão, desembargador Itamar de Lima.

Presente o Procurador de Justiça, Abraão Júnior Miranda Coelho.

Goiânia, 13 de dezembro de 2.022.

Desembargador **ITAMAR DE LIMA**

Relator

VOTO DO RELATOR

Presentes os pressupostos de admissibilidade do **apelo**, dele conheço.

Conforme relatado, trata-se de **Apelação Cível** (mov. 37) interposta por **CONDOMÍNIO** -----
----- contra a **sentença** (mov. 34) proferida pelo Juiz de Direito, *Jonas Nunes Resende*,
nos autos da **Ação de Obrigação de Fazer** ajuizada contra ----- **EMPREENDIMENTOS**
IMOBILIARIOS SPE LTDA.

Sentença (mov. 34):

“[...] *Pelo exposto*, **CONHEÇO DOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO E DOU-LHES**
PROVIMENTO PARA RECONHECER A PRESCRIÇÃO DO DIREITO DE AÇÃO E, VIA DE
CONSEQUÊNCIA, JULGO EXTINTO O FEITO, COM RESOLUÇÃO DO MÉRITO, com
fundamento no art. 487, II, do CPC.



Condeno a parte autora ao pagamento das custas e dos honorários do advogado da parte requerida, verba esta que fixo em 10% do valor dado à causa, devidamente atualizado pelo INPC, com fundamento no art. 85, § 2º, do CPC..”

AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. PRETENSÃO DE REPARAÇÃO INDENIZATÓRIA POR VÍCIOS NA CONSTRUÇÃO DO IMÓVEL. PRESCRIÇÃO. PRAZO DECENAL. INOCORRÊNCIA.

Colhe-se dos autos que o autor/apelante diz que se trata de um condomínio edilício, cuja obra foi edificada pela parte ré, e que o HABITE-SE foi expedido em **21/08/2012**, sendo que desde o início da construção, a obra vem apresentando problemas de infiltrações nas esquadrias, bem como falha de projeto das instalações elétricas das lojas e incompatibilidade do projeto de combate a incêndio.

Afirma que em **20/12/2013**, foi emitido um relatório de inspeção predial, assinado pelos responsáveis técnicos da própria construtora ré, respectivamente – *Eng. ----- e Eng. -----* -, no qual as patologias e defeitos encontrados no edifício sinalizaram graves problemas construtivos.

Desse modo, o condomínio ajuizou a presente ação requerendo a condenação da ré no saneamento de todas as falhas técnicas, anomalias, má qualidade, defeitos e imperfeições durante a execução da obra, bem como no pagamento dos prejuízos líquidos no valor de *R\$147.678,82 (cento e quarenta e sete mil seiscentos e setenta e oito reais oitenta e dois centavos)*, e prejuízos ilíquidos cuja soma das médias perfaz o montante de *R\$523.822,03 (quinhentos e vinte e três mil oitocentos e vinte e dois reais e três centavos)*.

Ocorre que o juiz de primeiro grau, na sentença hostilizada, ao reconhecer que o prazo prescricional a ser aplicado no caso concreto é o de 5 (cinco) anos previsto no artigo 27 do CDC, entendeu que desde a entrega da obra a parte autora tomou conhecimento dos alegados vícios construtivos, motivo pelo qual o ajuizamento da presente ação em **17/09/2020** impõe o reconhecimento da prescrição da pretensão autoral.

Assim, o condomínio autor/apelante se insurge contra a sentença sustentando que não ocorreu a prescrição da sua pretensão indenizatória, fundamentando seus argumentos no enunciado da Súmula 194 do Superior Tribunal de Justiça e artigo 205 do Código Civil.

Pois bem. Essas são as disposições dos artigos 26 e 27 do Código de Defesa do Consumidor:



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.

Art. 27. Prescreve em cinco anos a pretensão à reparação pelos danos causados por fato do produto ou do serviço prevista na Seção II deste Capítulo, iniciando-se a contagem do prazo a partir do conhecimento do dano e de sua autoria.

Parágrafo único.
(Vetado).

Como se vê, os institutos da decadência e da prescrição estão previstos nos artigos 26 e 27 do CDC. Deixando de lado a antiga e sempre renovada discussão doutrinária, que já mobilizou tantos juristas acerca da diferença entre decadência e prescrição, mister se faz analisar as hipóteses que se submetem, sob o enfoque do Código de Defesa do Consumidor, ao tipo normativo "decadência" e as que integram o outro tipo "prescrição".

O art. 26, que trata do prazo curto de **decadência** – *30 (trinta) dias para produtos não-duráveis e 90 (noventa) para os duráveis* - faz referência a **vícios aparentes ou de fácil constatação**. Já o art. 27, que prescreve o prazo de *05 (cinco) anos para o ajuizamento da pretensão reparatória de danos*, diz respeito a ocorrência de **"fato do produto ou do serviço"**, fazendo remissão aos arts. 12 e 17, expressando o §1º do art. 12 que *"o produto é defeituoso quando não oferece a segurança que dele legitimamente se espera..."*.

Assim, o que se pode extrair da intenção normativa é que *o referido artigo 27 cuida somente das hipóteses em que estão presentes vícios de qualidade do produto por insegurança*, ou seja, casos em que o produto traz um vício intrínseco que potencializa um acidente de consumo, sujeitando o consumidor a um perigo iminente.



E a respeito desses dispositivos, o **Superior Tribunal de Justiça** expediu interpretação no sentido de o *direito à reparação do consumidor pelos vícios do produto se sujeitam à decadência*. De outro lado, se o que se deseja é a *reparação por danos sofridos em razão do vício do produto, o prazo é de prescrição*. Ainda, o Tribunal Superior afirmou que em razão da falta de prazo específico no Código de Defesa do Consumidor que regule a pretensão de indenização por inadimplemento contratual, deve incidir o prazo geral decenal previsto no art. 205 do CC/02. Veja:

“DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE REPARAÇÃO DE DANOS MORAIS E COMPENSAÇÃO DE DANOS MORAIS. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. AUSÊNCIA. ACÓRDÃO RECORRIDO. FUNDAMENTAÇÃO ADEQUADA. DEFEITOS APARENTES DA OBRA. METRAGEM A MENOR. PRAZO DECADENCIAL. INAPLICABILIDADE. PRETENSÃO INDENIZATÓRIA. SUJEIÇÃO À PRESCRIÇÃO. PRAZO DECENAL. ART. 205 DO CÓDIGO CIVIL.

1. O propósito recursal é o afastamento da prejudicial de decadência em relação à pretensão de indenização por vícios de qualidade e quantidade no imóvel adquirido pelos consumidores.
2. 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).
3. 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.
4. 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.
5. 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").
6. Recurso especial conhecido e provido."

(STJ - REsp 1717160/DF, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 22/03/2018, DJe 26/03/2018)



Desse modo, como no caso dos presentes autos o condomínio recorrente busca indenização por danos causados por vício intrínseco ao produto, não incidem as regras contidas do art. 26 do Código de Defesa do Consumidor, de modo que não há falar em prazo decadencial, mas de prazo prescricional, previsto no art. 27.

Por outro lado, no que tange à contagem do prazo prescricional, friso que tem início no momento em que o consumidor toma conhecimento do dano. Ocorre que na hipótese, apesar de não restar claro a data em que a autora teve conhecimento dos danos, tomando por base a data que o imóvel foi recebido, em **21/08/2012**, e a data do ajuizamento da demanda, **17/09/2020**, tem-se que o prazo prescricional decenal, não operou-se.

A propósito, eis os julgados deste **Tribunal de Justiça**:

EMENTA: "AGRAVO DE INSTRUMENTO. RECURSO SECUNDUM EVENTUM LITIS. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. VÍCIOS NA CONSTRUÇÃO. INAPLICABILIDADE DO CDC. PRESCRIÇÃO. INOCORRÊNCIA. TERMO INICIAL. CIÊNCIA INEQUÍVOCA. DECISÃO MANTIDA. [...] 3. O prazo nas ações condenatórias, de que é exemplo a responsabilidade do construtor por defeitos da construção, é prescricional em dez anos (art. 205, CC), conforme o entendimento do STJ. 4. O termo inicial da contagem do prazo prescricional em casos como tais, é a ciência inequívoca acerca dos vícios de construção do respectivo imóvel. In casu, a ciência inequívoca operacionalizou-se com a produção do relatório pela defesa civil. **AGRAVO DE INSTRUMENTO CONHECIDO E DESPROVIDO." (TJGO, PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Recursos -> Agravos - >**

Agravo de Instrumento 5522081-44.2022.8.09.0051, Rel. Des(a). DESEMBARGADOR MARCUS DA COSTA FERREIRA, 5ª Câmara Cível, julgado em 17/10/2022, DJe de 17/10/2022)

EMENTA: "APELAÇÃO CÍVEL. INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAL E MORAL. PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. DEFEITOS NA CONSTRUÇÃO. PRETENSÃO INDENIZATÓRIA SUJEITA À PRAZO PRESCRICIONAL DECENAL. PRESCRIÇÃO AFASTADA. INAPLICABILIDADE DA TEORIA DA CAUSA MADURA. NECESSIDADE DE DILAÇÃO PROBATÓRIA. PROVIMENTO. SENTENÇA CASSADA. I - A construção jurisprudencial do Superior Tribunal de Justiça é no sentido de que as pretensões de natureza indenizatória fundadas em vícios ocultos, constatados na construção de imóvel, regem-se pela prescrição decenal trazida no art. 205, Código Civil. Precedentes. II - Afastada a tese de prescrição, não incide ao caso o disposto no artigo 1.013, parágrafo 3º do Código de Processo Civil, em virtude da necessidade de prosseguimento do feito com dilação probatória. III ? Apelo provido. Sentença cassada." (TJGO, PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Recursos -> Apelação Cível 5161452-17.2021.8.09.0051, Rel. Des(a). DESEMBARGADORA BEATRIZ FIGUEIREDO FRANCO, 4ª Câmara Cível, julgado em 19/09/2022, DJe de 19/09/2022)



EMENTA: “**DUPLA APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO INDENIZATÓRIA.** 1. Relação de consumo. Incidência do Código de Defesa do Consumidor. O Código de Defesa do Consumidor incide nos contratos de compra e venda envolvendo empresa construtora de unidades imobiliárias. Precedentes da Corte Superior. 2. Prescrição. afastamento. Prazo prescricional decenal. Tratando-se de ação de indenização que tem como causa a existência de vícios na construção de unidade habitacional (condomínio residencial), é certo que não se aplica ao caso o art. 26, II, do CDC (que trata da decadência do direito de reclamar pelos vícios aparentes ou de fácil constatação), tampouco o art. 27, caput, daquele Estatuto legal, que dispõe sobre a prescrição em razão de fato do produto ou do serviço, mas sim o art. 205 do Código Civil, que prevê o prazo prescricional de 10 (dez) anos para se requerer a reparação dos danos experimentados. [...]” (TJGO, PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Recursos -> Apelação Cível 5215388-88.2020.8.09.0051, Rel. Des(a). DESEMBARGADOR JERONYMO PEDRO VILLAS BOAS, 6ª Câmara Cível, julgado em 09/09/2022, DJe de 09/09/2022)

Assim, merece o acolhimento as razões do condomínio apelante.

ANTE O EXPOSTO, CONHEÇO E DOU PROVIMENTO AO APELO para **CASSAR a sentença recorrida**, a fim de que seja proferida nova decisão de mérito, restando afastada da prescrição da pretensão autoral, nos termos do art. 205 do Código Civil.

É o voto.

Goiânia, 13 de dezembro de 2022.

Desembargador **ITAMAR DE LIMA**

Relator

