



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2247134 - CE (2022/0358690-9)

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
AGRAVANTE : ---
ADVOGADOS : FLAVIO HENRIQUE PONTES PIMENTEL - CE018523B
MARIO MARCONDES NASCIMENTO JÚNIOR - SC050341
AGRAVADO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADO : ANTONIO HENRIQUE FREIRE GUERRA - PE012922

DECISÃO

Trata-se de agravo de decisão que inadmitiu recurso especial interposto por ---, fundado no art. 105, III, "a" e "c", da Constituição Federal, contra v. acórdão do Eg. Tribunal Regional Federal da 5ª Região, assim ementado:

"CIVIL. PROCESSO CIVIL. APELAÇÃO. SFH. IMÓVEL ADQUIRIDO ATRAVÉS DO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. CEF. VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO. DECORRÊNCIA DE CINCO ANOS DESDE O RECEBIMENTO DO IMÓVEL. PRAZO DE GARANTIA QUINQUENAL. ARTIGO 618, DO CÓDIGO CIVIL. IMPROVIMENTO.

- 1. Recurso de apelação interposto em face de sentença que, ante a constatação de que a reclamação da parte autora sobre os supostos vícios construtivos somente ocorreu após extrapolado o prazo de garantia da obra, julgou improcedentes os pedidos autorais e extinguiu o processo com resolução de mérito, nos termos do artigo 487, I, do Código de Processo Civil - CPC.*
- 2. Na inicial, a parte autora alega a existência de diversos danos físicos no imóvel objeto do feito e que, após a percepção desses vícios, notificou a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF e, no entanto, não houve qualquer providência por parte da ré.*
- 3. Em suas razões recursais, a demandante argumenta que: a) no caso, não se aplica o artigo 618 do Código Civil - CC, mas sim o artigo 205 do mesmo diploma, cumulado com o artigo 27 do Código de Defesa do Consumidor - CDC, tendo em vista que a demanda é exclusivamente indenizatória, contra a CEF (e não contra o construtor); b) os vícios de construção existentes em imóveis não são constatados facilmente pelos seus moradores, pois são ocultos e progressivos. Por essa razão, não há que se falar, no caso, em decadência do direito de reclamar os vícios que afetam o imóvel; c) a prescrição somente começa a contar da ciência inequívoca dos vícios de construção que acometem o imóvel. Em seus pedidos, requer: a) que seja conhecido o recurso; b) que o recurso de apelação seja provido para o fim de anular a sentença combatida, determinando-se a remessa dos autos ao Juízo de origem, para instrução processual e julgamento do feito.*
- 4. Nos termos da jurisprudência do STJ, a CEF "somente tem legitimidade passiva para responder por vícios, atraso ou outras questões relativas à construção de imóveis objeto do Programa Habitacional Minha Casa Minha Vida se, à luz da legislação, do contrato e da atividade por ela desenvolvida, atuar como agente executor de políticas federais para a promoção de moradia*

para pessoas de baixa renda, sendo parte ilegítima se atuar somente como agente financeiro (...)" (AgInt no REsp 1.843.478/RJ, Rel. Ministro Luis Felipe Salomão, 4ª Turma, julgado em 23/8/2021). Caso em que o conteúdo do feito evidencia que a CEF não atua como mero agente financiador, e sim como agente executor e fiscalizador, pois o imóvel objeto da lide é vinculado ao Fundo de Arrendamento Residencial (FAR). A CEF possui, portanto, legitimidade para figurar no polo passivo da demanda. 5. Nos casos de vícios construtivos, incide a regra contida no artigo 618 do CC, que estipula um prazo de garantia de cinco anos, devendo haver a responsabilização do construtor e demais responsáveis pela obra. Ressalte-se que o prazo de ajuizamento de ação de quanto aos vícios ocorridos nesse interregno indenização relativa a vícios de construção é de dez anos, porém, os referidos vícios devem ser apontados no decorrer dos cinco anos, contados a partir do recebimento do imóvel pelo mutuário. Dessa forma, detectado o defeito nesse lapso quinquenal, o mutuário do imóvel terá até 10 anos para acionar o construtor e o agente operacional do FAR. Nesse sentido: AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.344.043 - DF (20120193534-8). STJ, REsp 1.717.160/DF, Relatora: Ministra Nancy Andrighi. Nesse sentido, já julgou esta Primeira Turma: (Processo: 0801412-69.2017.4.05.8500 Classe Judicial: APELAÇÃO CÍVEL Órgão Julgador: 1ª Turma Relator do Processo: ELIO WANDERLEY DE SIQUEIRA FILHO Data de Assinatura: 26/02/2019).

- 6. O conteúdo dos autos demonstra que o imóvel objeto do feito foi entregue pela CEF à parte autora em novembro de 2012. Porém, apenas em 06/12/2019 - mais de 7 (sete) anos após o efetivo recebimento -, a parte autora notificou a CEF acerca dos alegados vícios construtivos.*
- 7. Tendo-se evidenciado que os vícios construtivos só foram reclamados após o prazo quinquenal de garantia posterior à entrega do bem, o improvidamento do recurso de apelação é medida que se impõe.*
- 8. Majoração dos honorários sucumbenciais, nos termos do artigo 85, § 11, CPC, para acrescer 2% (dois por cento) ao percentual de 10% (dez por cento) já fixado na sentença recorrida, cuja exigibilidade fica suspensa pelo deferimento do pedido de justiça gratuita (artigo 98, §3º, do CPC).*
- 9. Apelação não provida." (fls.353-354)*

Os embargos declaratórios foram desacolhidos.

Nas razões do recurso especial, a recorrente alega violação aos arts. 205 do Código Civil de 2002; e 27 do Código de Defesa do Consumidor, bem como dissídio jurisprudencial; sustentando, em síntese, que, *"como não há prazo específico no Código de Defesa do Consumidor para pleitear indenização por inadimplemento contratual, incide o prazo geral decenal previsto no artigo 205 do Código Civil de 2002, o qual corresponde ao prazo de 20 anos de que trata a Súmula 194/STJ, que informa: 'Prescreve em vinte anos a ação para obter, do construtor, indenização por defeitos na obra'.*

Aduz, ainda, que *"Logo, com base no artigo 205 do Código Civil, o proprietário do imóvel acometido por tais vícios de construção tem 10 anos a partir da ciência dos danos para ingressar com a demanda indenizatória, restando cabalmente afastada qualquer possibilidade de existência de prescrição. Desta forma, com base no artigo 205 do Código Civil cumulado com o artigo 27 do Código de Defesa do Consumidor, no entendimento consolidado do STJ, bem como de tudo mais que foi argumentado, não há que se falar em prescrição de maneira alguma."*

Apresentadas contrarrazões ao apelo nobre (fls. 515-521).

É o relatório.

A irresignação merece prosperar.

Quanto à configuração da prescrição e do prazo aplicável, a Corte de origem, analisando as circunstâncias do caso, assim decidiu a controvérsia:

" Superado esse ponto, tenho que foi acertada a sentença ao reconhecer que não merece amparo a pretensão indenizatória trazida pela parte autora. E que, nos casos de vícios construtivos, incide a regra contida no artigo 618 do Código Civil [1] , que estipula um prazo de garantia de cinco anos, devendo haver a responsabilização do construtor e demais responsáveis pela obra pelos vícios ocorridos nesse interregno . Ressalte-se que o prazo de ajuizamento de ação de indenização relativa a vícios de construção é de dez anos, porém, os referidos vícios devem ser apontados no decorrer dos cinco anos, contados a partir do recebimento do imóvel pelo mutuário. Dessa forma, detectado o defeito nesse lapso quinquenal, o mutuário do imóvel terá até 10 anos para acionar o construtor e o agente operacional do FAR. Nesse sentido: AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.344.043 - DF (201201935348). STJ, REsp 1.717.160/DF, Relatora: Ministra Nancy Andrighi.

Nesse sentido, já julgou esta Primeira Turma: (Processo: 080141269.2017.4.05.8500 Classe Judicial: APELAÇÃO CÍVEL Órgão Julgador: 1ª Turma Relator do Processo: ELIO WANDERLEY DE SIQUEIRA FILHO

Data de Assinatura: 26/02/2019).

No caso, o imóvel objeto do feito foi entregue pela CEF à parte autora, em novembro de 2012. Porém, apenas em 06/12/2019 - mais de 7 (sete) anos após o efetivo recebimento -, a parte autora notificou a CEF acerca dos alegados vícios construtivos (id. 4058103.17291394).

Portanto, tendo-se evidenciado que os alegados vícios construtivos só foram reclamados após o já discutido prazo quinquenal de garantia, o improvimento do recurso de apelação é medida que se impõe." (fl. 352).

Todavia, o entendimento proferido da origem diverge da jurisprudência desta Corte.

De fato, sobre o tema, este Sodalício vem afirmando que, *"em se tratando de vícios construtivos, o fato gerador da pretensão (e termo inicial do prazo prescricional) é o momento da ciência inequívoca dos danos à estrutura do imóvel, os quais, em regra, ocorrem de maneira progressiva/sucessiva/gradual, dando azo a inúmeros sinistros que, seguidamente, renovam a pretensão do beneficiário do seguro. Desse modo, considera-se deflagrado o prazo prescricional apenas no momento em que, comunicado o fato à seguradora, esta se recusa a indenizar"* (AgInt no AgInt no REsp n. 1.744.749/PR, Relator Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 18/6/2019, DJe 25/6/2019).

Ademais, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça orienta que, *"no caso de reparação civil fundada em relação contratual estabelecida entre as partes, com verificação de vício na construção, o prazo prescricional para exercício do direito de ação é de dez anos, nos termos do art. 205 do CC/2002"* (AgInt no AREsp 125.934/SP, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, Quarta Turma, julgado em 22/05/2018, DJe 29/05/2018).

Confira-se ainda:

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO. PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. ART. 618 DO CC/2002. PRAZO DECADENCIAL. INAPLICABILIDADE. PRAZO PRESCRICIONAL DECENAL. TERMO INICIAL. COMUNICAÇÃO À CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. PRESCRIÇÃO AFASTADA. PRECEDENTES. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. O entendimento desta Corte é de que "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 1.717.160/DF, Rel. Ministra Nancy Andrichi, Terceira Turma, julgado em 22/03/2018, DJe 26/03/2018).

2. Segundo orientação jurisprudencial deste Superior Tribunal, "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? (AgInt no AREsp 438.665/RS, Rel. Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 19/09/2019, DJe 24/09/2019).

3. Ademais, "quando 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" (REsp n. 1.819.058/SP, Relatora Ministra Nancy Andrichi, Terceira Turma, julgado em 3/12/2019, DJe 5/12/2019).

4. Com relação ao termo a quo desse prazo, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é firme no sentido de que os danos decorrentes de vício na construção se prolongam no tempo, o que inviabiliza a fixação do termo inicial do prazo prescricional, considerando-se como iniciada a prescrição somente no momento em que a seguradora é comunicada do evento danoso e se recusa a indenizar. 5. Agravo interno desprovido."

(AgInt no AREsp n. 1.897.767/CE, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 21/3/2022, DJe de 24/3/2022.)

Nesse contexto, estando a decisão em confronto com a jurisprudência desta Corte, o recurso especial comporta provimento.

Ante o exposto, conheço do agravo para dar provimento ao recurso especial, a fim de afastar a prescrição e determinar o retorno dos autos à origem para prosseguimento do feito.

Publique-se.

Brasília, 27 de fevereiro de 2023.

Ministro RAUL ARAÚJO

Relator