

BRAZIL / JUDGMENT

Embargos de Declaração do Superior Tribunal de Justiça

6a3db2ea7ccdbf40b1663a2d

COURT

Superior Tribunal de Justiça

Source: dadosabertos.web.stj.jus.br · Research copy typeset by Esheria. Not court-issued or certified.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 11/02/2025 a 17/02/2025, por unanimidade, rejeitar os embargos de declaração, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Raul Araújo e Antonio Carlos Ferreira votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Marco Buzzi.

EMENTA

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. OMISSÃO. OBSCURIDADE. CONTRADIÇÃO. INEXISTÊNCIA.

- Os embargos de declaração só se prestam a sanar obscuridade, omissão ou contradição porventura existentes no acórdão, não servindo à rediscussão da matéria já julgada no recurso.
- Embargos de declaração rejeitados.

RELATÓRIO

Cuida-se de embargos declaratórios opostos em face do acórdão assim ementado:

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL.

INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. PRESCRIÇÃO DECENAL. VERBETE 83 DA SÚMULA DO STJ. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA N. 7/STJ.

1. O Tribunal de origem julgou nos moldes da jurisprudência desta Corte. Incidente, portanto, o enunciado 83 da Súmula do STJ.
2. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória (Súmula n. 7/STJ).
3. Agravo interno a que se nega provimento.

A parte embargante insiste em arguir que as Súmulas 7, 83 e 182 do STJ não constituem obstáculo ao conhecimento do recurso especial.

Impugnação às fls. 1614/1617 e-STJ.

É o relatório.

EMENTA

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. OMISSÃO. OBSCURIDADE. CONTRADIÇÃO. INEXISTÊNCIA.

1. Os embargos de declaração só se prestam a sanar obscuridade, omissão ou contradição porventura existentes no acórdão, não servindo à rediscussão da matéria já julgada no recurso.
2. Embargos de declaração rejeitados.

VOTO

O acórdão embargado não ostenta vício algum, sendo pertinente, no particular, a reprodução dos fundamentos constantes do voto:

A decisão recorrida julgou agravo contra decisão que negou seguimento a recurso especial interposto em face de acórdão assim ementado:

Apelação. Vícios construtivos. Ação movida pelo condomínio em face da construtora buscando indenização. Decadência e prescrição. Inocorrência. Prazo prescricional decenal (art. 205 do Código Civil) em se tratando de ação que tem por fundamento cumprimento imperfeito do contrato. Súmula194doSTJ. Inaplicabilidade do prazo de garantia do art. 618,parágrafo único do Código Civil, do prazo de garantia contratual ou do prazo das ações edilícias, não havendo pretensão de redibição ou diminuição do preço, nem demanda fundada na responsabilidade objetiva decorrente da garantia. Vícios construtivos endógenos de responsabilidade da construtora. Rejeição da defesa fundada em falha de conservação do imóvel. Obrigação de indenização bem reconhecida. Recurso desprovido.

A parte recorrente, ora agravante, alegou que a parte autora não observou o prazo decadencial para ajuizamento da demanda. Argumentou que os prazos de garantia, previstos no "Manual do Síndico", foram extrapolados, isso é, a reclamação dos vícios se deu após o prazo de garantia indicado no referido documento. Alegou, por fim, não possuir responsabilidade pelos danos verificados no imóvel, uma vez que eles teriam se dado por mau uso pelo condomínio.

A Corte de origem, ao analisar a controvérsia, concluiu não estar configurada decadência ou prescrição que impedissem o autor de se ver indenizado pelos vícios verificados no imóvel. Consignou que, por se tratar de inadimplemento contratual, o prazo prescricional para reclamação dos vícios é o de dez anos, previsto no art. 205 do Código Civil (fls. 1.494/1.498, e-STJ):

O Condomínio autor alegou a existência de vícios construtivos na área comum e postulou condenação da Construtora requerida ao pagamento de indenização.

A ré alegou que já teria decorrido o prazo decadencial para o autor reclamar de eventuais vícios existentes, invocando aplicação do prazo de 180 dias do art. 618, "caput" e parágrafo único, do Código Civil ou prazo anual do art. 445, § 1º do Código Civil.

Sem razão, contudo.

Inaplicável o art. 618, parágrafo único do Código Civil, pois o prazo ali previsto é exclusivo para exercício da garantia legal prevista no caput e de natureza objetiva, não impedindo a ação indenizatória, no prazo do art. 205 do Código Civil, em razão do inadimplemento contratual.

(..)

Assim, nas ações em que se discutem as obrigações contratuais, com pedido de reparação pelo construtor de defeitos que atingem a solidez e a segurança do prédio, o prazo para reclamar pelo cumprimento do contrato será o da prescrição ordinária de 10 anos, previsto no art. 205 do Código Civil de 2002, a contar da data em que ficar constatada a existência de defeitos na edificação.

O prazo de 180 dias, previsto no art. 618, parágrafo único, do Código Civil, não se aplica ao caso dos autos, pois diz respeito ao prazo de garantia legal do construtor pela solidez do empreendimento, não impedindo a ação indenizatória nas situações em que houver execução imperfeita do contrato.

Nesse sentido, o Enunciado 181 do Conselho da Justiça Federal dispõe: "O prazo referido no art. 618, parágrafo único, do Código Civil refere-se unicamente à garantia prevista no caput, sem prejuízo de poder o dono da obra, com base no mau cumprimento do contrato de empreitada, demandar perdas e danos".

O prazo quinquenal de garantia do art. 618 do Código Civil não interfere no direito dos adquirentes de discutir em Juízo a responsabilização civil da construtora por eventuais vícios da obra decorrentes de culpa, de execução inadequada do contrato, como ocorre no caso sub judice.

Da mesma forma, os prazos de garantia ofertados pela ré e constantes do Manual do Síndico (fls. 592/629) e Manual do Proprietário são inaplicáveis ao caso, pois não se trata da responsabilidade fundada na garantia, de caráter objetivo, mas de pretensão decorrente do inadimplemento contratual.

Não comporta acolhimento a alegação da construtora de que o proprietário que recebe a obra sem ressalvas ou reclamações renuncia ao direito de reclamar indenização pelos defeitos que ela apresenta, pois o prazo somente tem início com manifestação posterior do vício.

Incabível aplicação do prazo anual, previsto no art. 445, § 1º, do Código Civil, que trata das ações edilícias, destinadas à redibição do negócio ou diminuição do preço, o que não se demanda no caso sub judice, no qual a pretensão é indenizatória.

No caso não se busca desfazimento do negócio ou redução do preço, mas reparação do dano oriundo do cumprimento imperfeito do contrato. O autor confeccionou laudos técnicos dos problemas estruturais em abril de 2010, julho de 2011 e dezembro de 2014, ajuizando a presente ação em 16/5/2016, havendo notícia de anteriores contatos com a ré, que teria somente mais tarde se manifestado quanto à negativa de reparos, o que difere o início do prazo de prescrição, considerando o princípio da actio nata.

Em consequência, afasta-se a alegação de decadência ou prescrição do direito do autor de reclamar a responsabilidade civil da construtora por vícios da obra.

Dessa forma, o Tribunal decidiu em conformidade com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, segundo a qual se aplica o prazo prescricional decenal previsto no artigo 205 do Código Civil às demandas fundadas em responsabilidade civil decorrentes de inadimplemento contratual. Confira-se:

CIVIL, PROCESSUAL CIVIL E CONSUMIDOR. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E COMPENSAÇÃO POR DANOS MORAIS. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. NÃO OCORRÊNCIA. FUNDAMENTAÇÃO. DEFICIENTE. SÚMULA 284/STF. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 211/STJ. REEXAME DE FATOS E INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. INADMISSIBILIDADE. HARMONIA ENTRE O ACÓRDÃO RECORRIDO E A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. PRAZO PRESCRICIONAL DECENAL. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. COTEJO ANALÍTICO E SIMILITUDE FÁTICA. AUSÊNCIA. MANUTENÇÃO DA DECISÃO AGRAVADA.

1. Ação de indenização por danos materiais e compensação por danos morais.

(..)

7. O acórdão recorrido que adota a orientação firmada pela jurisprudência do STJ não merece reforma.

8. É aplicável o prazo prescricional decenal previsto no artigo 205 do Código Civil às demandas fundadas em responsabilidade civil decorrentes de inadimplemento contratual. Precedentes. Ante o entendimento dominante do tema nas Turmas de Direito Privado, aplica-se, no particular, a Súmula 568/STJ.
9. O dissídio jurisprudencial deve ser comprovado mediante o cotejo analítico entre acórdãos que versem sobre situações fáticas idênticas.
10. Agravo interno não provido.

(AgInt no REsp n. 1.962.563/SP, relatora Ministra Nancy Andrigli, Terceira Turma, julgado em 5/9/2022, DJe de 8/9/2022.)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA C/C RESTITUIÇÃO DE VALORES C/C COMPENSAÇÃO POR DANOS MORAIS. HARMONIA ENTRE O ACÓRDÃO RECORRIDO E A JURISPRUDÊNCIA DO STJ.

1. Ação declaratória c/c restituição de valores c/c compensação por danos morais.
2. O prazo prescricional de dez anos (art. 205 CC/02) deve ser aplicado a todas as pretensões do credor nas hipóteses de inadimplemento contratual. Súmula 568/STJ.
3. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp n. 2.005.976/SP, relatora Ministra Nancy Andrigli, Terceira Turma, julgado em 30/5/2022, DJe de 1/6/2022.)

Incidente, no ponto, o óbice da Súmula 83/STJ.

Além disso, o Tribunal de Justiça de São Paulo, com fundamento nas provas produzidas, reconheceu a responsabilidade civil da parte ora recorrente pelos vícios verificados no imóvel. Afastou, nesse sentido, a alegação de que os vícios seriam decorrentes da conservação inadequada pela parte autora (fls. 1.498/1.500, e-STJ):

Superadas as prejudiciais, também em relação ao mérito a irresignação da apelante não comporta acolhimento

O autor juntou laudos técnicos (fls. 95/489) apontando as falhas construtivas, como falta de instalação de rufos, pontos de ferrugem, infiltrações, objetos que poderiam causar acidentes, irregularidades no piso e encanamentos e trincas.

A ré, por sua vez, afirmou que os vícios apontados pelo Condomínio são todos de sua responsabilidade porque diretamente ligados à precária manutenção.

O Laudo Pericial (fls. 1.212/1.350 e 1.403/1.408) constatou existência de diversas anomalias, tendo minuciosamente discriminado a responsabilidade da construtora e do condomínio.

O perito esclareceu que os danos de origem endógena (fatores da própria edificação) são de responsabilidade da construtora (fls. 1.340/1.343) e os danos de origem funcional são de responsabilidade do condomínio (fls. 1.343/1.344).

Assim, apurou o perito que é de responsabilidade da construtora os seguintes reparos: a) na cobertura: com a instalação de rufos nos beirais, melhoraria da fixação dos dutos existentes, corrigir danos da proteção mecânica, corrigir escoamento da água para o ralo, correção de ligação irregular nas bombas; b) nas áreas comuns internas: correção de fissuras e trincas nas paredes, correção de infiltração nos forros das salas, correção de umidade nos rodapés das salas, instalação de arruelas nos quadros elétricos; c) nas áreas comuns externas: instalação de rufos e correção de fissuras das marquises, correção de fissuras nos muros demais superfícies, revisão de impermeabilização no espelho d'água e nas floreiras, correção de danos no piso da quadra de squash, realizar reparos nas partilhas e no piso da área play kids, manchas de umidade nos rodapés; d) nas piscinas (adulto e infantil): correção de fissuras nos muros e demais estruturas externas do térreo, reposição das pastilhas das piscinas, correção de impermeabilização na piscina coberta e na cobertura, vedação da casa de máquinas, correção de ligação exposta nas bombas, solucionar inconsistências no rejunte da pedra mineira e entre a pedra mineira e o deck de madeira; e) no 1º subsolo (interno e externo): correção de fissuras no piso do concreto, correção de ligação exposta nas bombas, correção de infiltrações ao redor das tubulações, correção de infiltração na laje, correção de falhas de vedação nas caixas elétricas externas, recuperação de fissuras e trincas nos muros externos, correção de danos no piso de concreto; f) no 2º subsolo (interno e externo): correção de fissuras no piso de concreto; correção de infiltrações ao redor das tubulações, correção de infiltrações na laje, correção de falhas de vedação nas caixas elétricas externas, recuperação de fissuras e trincas nos muros externos e na pista de skate; correção de danos no piso em concreto; g) nas fachadas e nas áreas externas do condomínio: correção de fissuras no piso em concreto da calçada, correção de fissuras nos muros externos do condomínio, a recuperação da fachada foi realizada pelo condomínio.

Em resposta aos quesitos (fls. 1.348), o perito consignou que pelas informações constantes nos autos e colhidas por ocasião da diligência, o condomínio requerente realizou manifestações constantes, inclusive com contratos mensais com fornecedores e de posse do Manual do Síndico.

Em que pese o laudo divergente apresentado pelo assistente-técnico da ré (fls. 1.371/1.394), o perito esclareceu (fls. 1.403/1.408) que o estado de conservação do condomínio afasta a alegação de que não houve manutenção periódica e que: "destarte os pontos descritos como anomalia, não apresentava um cenário de mau uso, falta de manutenção ou conservação inexistente".

Além disso, conforme pontuado pelo perito: "foram acostados aos autos todos os contratos de manutenção e conservação periódicos, assim como os valores gastos" (fls. 408).

A r. sentença condenou a ré a arcar com custeio dos reparos dos vícios apontados na perícia como de responsabilidade da construtora, ou seja, falhas construtivas de natureza endógena.

O laudo pericial é prova concludente dos vícios e de sua origem, tendo o perito apresentado fundamentação na qual discorreu item por item quanto aos vícios constatados, com satisfatória explicação técnica, não havendo elementos aptos a infirmar as conclusões do laudo de engenharia apresentado, que deve, portanto, prevalecer in casu.

Não colhe êxito a alegação da recorrente de que os vícios seriam decorrentes de conservação inadequada pelo autor, sendo o fato considerado na perícia e expressamente indicada a causa endógena dos vícios que demandam reparação, estando o nexo de causalidade bem estabelecido, consistente em vício na execução das obras.

Comprovada a existência de vícios construtivos de responsabilidade contratual da apelante, deve ser mantida a r. sentença que a condenou à obrigação de arcar com o custeio da reparação, bem como ao reembolso dos valores comprovadamente despendidos pelo autor na recuperação estrutural da fachada.

A alteração dessas premissas, a fim de se afastar a responsabilidade civil da construtora, exigiria o reexame de provas, providência vedada em recurso especial, nos termos da Súmula 7/STJ.

Em face do exposto, nego provimento ao agravo interno.

Assim, não se verifica a presença do vício da omissão, tendo em vista que, no exame do agravo interno, como na decisão antecedente, houve expressa análise da matéria, perceptível pela leitura do trecho destacado acima, voto condutor que obteve o respaldo da Turma Julgadora, que por unanimidade não encontrou a solução buscada pelo embargante.

Vale ressaltar que os embargos de declaração possuem regramento próprio, voltado à complementação ou declaração do verdadeiro sentido de uma decisão eventualmente omissa, contraditória ou obscura, não sendo dotados, em regra, de efeito modificativo.

Em face do exposto, rejeito os embargos de declaração.

É como voto.

Source & reproduction note

Judgment wording, source notices and original paragraph numbers are retained. Esheria supplies the layout and this PDF's page numbers; these are not the source pagination. This is a research copy, not an official or certified court document. Check quotations, citations and publication restrictions against the original source before relying on it.

ORIGINAL SOURCE <https://dadosabertos.web.stj.jus.br/dataset/a2cd85cc-1391-4ebc-aeed-a45dd75a7987/resource/65729b8b-00b5-4e6c-82d8-e25e0214cd1d/download/textos20250221.zip>

CASE PAGE <https://chat.esheria.ai/case-law/brazil/embargosdedeclara%C3%A7%C3%A3o-superior-tribunal-de-justi%C3%A7a-unknown--6a3db2ea7ccdbf40b1663a2d>

Prepared on 29 October 2026 · Esheria