



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE PERNAMBUCO  
GABINETE DO DESEMBARGADOR EDUARDO SERTÓRIO  
3ª CÂMARA CÍVEL

**Recurso de Agravo na apelação cível n. 175.301-5**

Agravante: GC Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Agravado: Condomínio do Edifício Praia de Jurubaíba e OUTRO

Relator: Des. Eduardo Sertório

**EMENTA**

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL - RECURSO DE AGRAVO EM APELAÇÃO CÍVEL - VÍCIO EM MATERIAL DE CONSTRUÇÃO - INCORRÊNCIA DE DECADÊNCIA OU PRESCRIÇÃO - LAUDO PERICIAL CONVLUSIVO - RESPONSABILIDADE PRINCIPAL DA Construtora - RESPONSABILIDADE SUBSIDIÁRIA DO CONDOMÍNIO - RECURSO IMPROVIDO

1. O prazo previsto no art. 618 do Código Civil não é decadencial, não impedindo a propositura de ação em virtude de vícios na construção, desde que respeitado o prazo prescricional, conforme se observa no presente caso.
2. O laudo pericial concluiu ser o vício de responsabilidade da construtora, tendo a intervenção do condomínio apenas contribuído para agravar o problema.
3. Face à conclusão do perito, deve ser mantida a responsabilidade principal da Construtora e a responsabilidade subsidiária do condomínio.
4. Recurso de agravo a que se nega provimento.

**ACÓRDÃO:** Vistos, examinados, discutidos e votados estes autos do Recurso de Agravo na Apelação Cível n. 175.301-5, em que figuram como partes as acima indicadas, ACORDAM os Desembargadores do Egrégio Tribunal de Justiça que compõem a 3ª Câmara Cível, unanimemente, em NEGAR PROVIMENTO ao recurso de agravo, na conformidade do relatório, do voto e da ementa, que integram este julgado.

Recife, 24. 9. 13

  
**Eduardo Sertório**  
Desembargador Relator



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE PERNAMBUCO  
GABINETE DO DESEMBARGADOR EDUARDO SERTÓRIO  
3ª CÂMARA CÍVEL

**Recurso de Agravo na apelação cível n. 175.301-5**

Agravante: GC Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Agravado: Condomínio do Edifício Praia de Jurubaíba e OUTRO

Relator: Des. Eduardo Sertório

**RELATÓRIO**

**Ação** (fls. 02/07): LAERTE CAMBOIM TENÓRIO PLÁCIDO propôs ação de obrigação de fazer contra CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO PRAIA DE JURUBAÍBA, em decorrência de infiltrações ocorridas no seu imóvel.

Pleiteia o reparo de determinadas avarias, além do **pagamento de danos materiais decorrentes das despesas** por ele feitas.

**Denúnciação da Lide** (fls. 37/41): o Condomínio denunciou à lide a GC TENÓRIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

**Contestação por parte do litisdenunciado GC Tenório** (fls.217/222): **negou a responsabilidade imputada e requereu a improcedência da denúncia.**

**Sentença da ação** (fls. 393/397): o juiz da 6ª Vara Cível da Capital julgou **procedente** o feito, nos seguintes termos:

- (a) deferiu a denúnciação à lide, incluindo a GC Tenório no polo passivo;
- (b) afirmou ter o Condomínio causado apenas as avarias nas telhas;
- (c) condenou, em caráter principal, a Construtora a reparar os danos no imóvel, e condenou subsidiariamente o Condomínio;
- (d) arbitrou honorários advocatícios em 20% sobre o valor da causa.

**Apelação da GC Empreendimentos** (fls. 471/482):

**Sem preliminares.**

**Prejudicialmente ao mérito**, alega ter ocorrido a decadência do direito do autor, por ter sido de 180 dias o prazo para responsabilizar o construtor pelos vícios ocorridos nos primeiros cinco anos (art. 618 do Código Civil).

**No mérito**, requer a total reforma da sentença, de forma a fixar a responsabilidade exclusiva do Condomínio.

Em síntese, alega:

- (a) Não ser a GC Empreendimentos responsável pelas infiltrações, pois jamais foi notificada a respeito de sua existência;
- (b) Ter sido o Condomínio quem realizou os serviços de reparo, cuja má execução resultou na quebra das telhas;
- (c) Constar do laudo pericial terem os problemas ocorridos em 2004, portanto, sete anos após a entrega do imóvel.

**Subsidiariamente**, em caso do não provimento do pleito principal, requer a minoração dos honorários advocatícios.

**Contrarrrazões de Laerte** (fls. 520/522): pugna pela manutenção da sentença. **Protocolada em 4/10/2012.**

**Sem contrarrrazões por parte do Condomínio**, apesar de intimado (fl. 519).

**Decisão terminativa** (fls. 554/557): Esta Relatoria **negou seguimento** ao apelo da GC Empreendimentos, diante de sua manifesta improcedência.

**Recurso de agravo da GC Empreendimentos** (fls. 560/571): Pleiteia o juízo de retratação da decisão monocrática ou, não sendo isto possível, o provimento da apelação pelo órgão colegiado. Em síntese, alega:

- (a) ter ocorrido a decadência do direito do autor, por ter sido de 180 dias o prazo para responsabilizar o construtor pelos vícios ocorridos nos primeiros cinco anos a partir da expedição do "Habite-se" (art. 618 do Código Civil).
- (b) Ser o condomínio responsável pelo defeito da obra, em virtude da má execução do serviço de reparação das telhas e
- (c) Ser contraditório o laudo pericial, ao apontar o vício de construção como a causa principal das infiltrações, porém afirmando também ter a intervenção do condomínio contribuído para o problema.

É o essencial a relatar. Feito fora de pauta.

Recife, 26.9.13  
  
**Eduardo Sertório**  
Desembargador Relator



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE PERNAMBUCO  
GABINETE DO DESEMBARGADOR EDUARDO SERTÓRIO  
3ª CÂMARA CÍVEL

**Recurso de Agravo na apelação cível n. 175.301-5**

Agravante: GC Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Agravado: Condomínio do Edifício Praia de Jurubaíba e OUTRO

Relator: Des. Eduardo Sertório

**VOTO**

As discussões do presente recurso de agravo são essencialmente as mesmas levantadas na apelação.

Primeiramente, a Construtora alega a consumação do prazo decadencial. Em seguida, afirma ser o vício de responsabilidade do condomínio.

Não merece prosperar o pleito da GC Empreendimentos. Sendo assim, não exerço o juízo de retratação. Por conseguinte, apresento os presentes autos para julgamento.

De início, verifico ter a decisão monocrática examinado todos os pontos ora levantados neste recurso de agravo. Por oportuno, transcrevo o trecho da decisão terminativa, correspondente à presente discussão, com destaques em negrito para os principais tópicos:

**1) Quanto à apelação da GC Empreendimentos Imobiliários Ltda.**

**2.a) Prejudicial ao mérito: da decadência**

Prejudicialmente ao mérito, a Construtora alega ter ocorrido a decadência do direito do autor, por ter sido de 180 dias o prazo para responsabilizar o construtor pelos vícios ocorridos no intervalo de cinco anos (art. 618 do Código Civil).

A redação do referido artigo diz o seguinte:

**Art. 618.** Nos contratos de empreitada de edifícios ou outras construções consideráveis, o empreiteiro de materiais e execução responderá, durante o prazo irredutível de cinco anos, pela solidez e segurança do trabalho, assim em razão dos materiais, como do solo.

**Parágrafo único.** Decairá do direito assegurado neste artigo o dono da obra que não propuser a ação contra o empreiteiro, nos cento e oitenta dias seguintes ao aparecimento do vício ou defeito.

Contudo, a natureza jurídica do prazo de cento e oitenta dias não é decadencial, como se observa nos exemplos a seguir, retirados do Código Civil comentado por Theotônio Negrão (29ª São Paulo: Saraiva, 2010. p. 212):

**"Esse prazo é de garantia e não de prescrição ou decadência". (STJ-4ª T., REsp 215.832, Min. Sálvio de Figueiredo, j. 6.3.03, DJU 7.4.03) (original sem destaque)**

E mais:

**"O prazo referido no art. 618, parágrafo único, do CC 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".**

(Enunciado 181 do Conselho de Justiça Federal) (original sem destaques)

Ainda a respeito do prazo, Negrão acrescenta que *"desse modo, o construtor pode ser acionado por defeitos da construção no prazo de dez anos (art. 105)"*.

**Portanto, eventual consumação do prazo decadencial do art. 618 não possui o condão de retirar do titular o direito de ingressar com ação de perdas e danos, desde que ajuizada dentro do prazo prescricional de dez anos. Feitas as devidas considerações, resta então verificar se a prescrição foi consumada no presente caso.**

**A Construtora afirma ter sido o edifício entregue em 1997 (fl. 474). Assim, ainda que o defeito tivesse início naquele ano, não se verifica a consumação da prescrição decenal, pois a ação foi protocolada em 2004.**

Diante do exposto, **rejeito a prejudicial de mérito**, pois não se operou decadência, nem prescrição.

## **2.b) Do mérito**

No mérito, a GC Empreendimentos requer a total reforma da sentença. Traz, em síntese, os seguintes argumentos: **(a)** Não ser a Construtora responsável pelas infiltrações, pois jamais foi notificada a respeito de sua existência; **(b)** Ter sido o Condomínio quem realizou os serviços de reparo, cuja má execução resultou na quebra das telhas; e **(c)** Constar do laudo pericial que os problemas ocorreram em 2004, portanto, sete anos após a entrega do imóvel.

Subsidiariamente, em caso do não provimento do pleito principal, requer a minoração dos honorários advocatícios.

Em primeiro lugar, não merece prosperar a alegação segundo a qual a falta de notificação à Construtora a exime de responsabilidade perante Laerte. Isto porque tal possibilidade não se enquadra em nenhuma excludente prevista no Código de Defesa do Consumidor. Por oportuno, confira-se o art. 12 do CDC:

Art. 12 [...]

[...]

§ 3º O fabricante, o **construtor**, o produtor ou importador só não será responsabilizado quando provar:

I - que não colocou o produto no mercado;

II - que, embora haja colocado o produto no mercado, o defeito inexiste;

III - a culpa exclusiva do consumidor ou de terceiro.

581

(original sem destaque)

**Em relação à má execução do serviço de reparação, o juiz asseverou ter sido o dano nas telhas originado de conduta do Condomínio.**

**Em face disto, decidiu pela responsabilidade subsidiária deste pelas avarias no imóvel. Tal fato não acarreta a irresponsabilidade da GC Empreendimentos, pois o laudo pericial conclui serem os vícios imputáveis à Construtora (fl. 337).**

Ainda no mérito, a GC Empreendimentos afirma terem os defeitos surgido sete anos após a entrega do imóvel. No entanto, tal argumento já foi devidamente rejeitado na análise da prejudicial ao mérito.

Por fim, em caráter subsidiário, a Construtora pleiteia a redução dos honorários advocatícios, fixados pelo juiz em 20% sobre o valor da causa. Não vislumbro motivos para a minoração, pois observo ter o patrono devidamente participado dos atos processuais. Portanto, a percentagem arbitrada não foge à razoabilidade.

Sendo assim, não merecem acolhimento as razões recursais da Construtora, motivo pelo qual o apelo **não merece ter seguimento.**

Face ao exposto, nos termos do art. 557, *caput*, do CPC, **NEGO SEGUIMENTO** às apelações do Condomínio do Edifício Praia de Jurubaíba e da GC Empreendimentos Imobiliários Ltda., por manifesta inadmissibilidade da primeira e manifesta improcedência da segunda.

Por fim, convém acrescentar a improcedência da alegação de contradição no laudo pericial. Com efeito, o referido documento é enfático ao afirmar ser o vício originário da construção da obra (fl. 336). Embora o perito afirme, às fls. 343/344, ter o serviço do condomínio contribuído para o problema, não caracteriza tal fato como a origem do problema.

Portanto, baseado em tais conclusões periciais, o juiz proferiu decisão condenando o condomínio de forma subsidiária, cuja reforma não vislumbro no presente caso.

Face ao exposto, voto no sentido de **NEGAR PROVIMENTO** ao presente recurso de agravo, mantendo-se a decisão agravada em todos os seus termos.

É como voto.

Recife,

  
**Eduardo Sertório**  
Desembargador Relator