

Vícios em construção de prédio geram dever de indenizar de incorporadora

O § 1º do art. 500 do Código Civil, que diz respeito a quando as dimensões de um imóvel vendido são meramente enunciativas, não pode ser utilizado para fins de redução de indenização devida. Pela lei, a diferença de metragem entre o imóvel que foi colocado no mercado e o que foi efetivamente entregue ao consumidor não pode passar de um vigésimo da área total.

A fundamentação é da 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça, que negou recurso especial de uma construtora e uma incorporadora que foram condenadas a pagar uma indenização de mais de R\$ 960 mil por conta de vícios na construção de um prédio. A decisão foi unânime, e a relatoria foi do ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

O prédio entrou com ação cominatória com pedido de reparação de danos contra as rés em 2007, alegando foram encontrados inúmeros vícios na construção do edifício, como utilização de materiais de baixa qualidade, vagas de garagem entregues em número e tamanho inferior ao propagandeado e piscina que não estava apta para uso.

O prédio contratou perito para aferir todos os problemas elencados no processo. Em primeira e segunda instâncias, as rés foram condenadas a indenizar e a fazer todas as reformas necessárias na piscina, com a nomeação de perito para elencar tudo que deveria ser feito e os valores que seriam necessários para a obra.

Sem entrar no mérito da indenização, a construtora e a incorporadora alegaram, em sua defesa no STJ, que houve negação de prestação jurisdicional pelas instâncias inferiores e que há uma tolerância de 5% no cálculo da indenização referente às vagas de garagens que teriam sido construídas de forma irregular. Em suma, a construtora e a incorporadora pleiteavam desconto na indenização com base na suposta tolerância do Código Civil.

Para Cueva, a regra em questão “não tem o alcance de conceder ao vendedor do imóvel o direito abater do montante indenizatório por ele devido — em virtude da entrega a menor da área contatada — o equivalente a 5% das dimensões avençadas, sendo certo que, uma vez verificado o descumprimento da avença por disparidade superior a um vigésimo da área total enunciada, a indenização daí decorrente deve corresponder à integralidade”.

Admitir a interpretação adotada pela defesa das rés, diz o ministro, seria desprestigiar o princípio da boa-fé que deve guiar os contratos.





Além de reiterar a indenização a ser paga na íntegra pelas construtoras, o relator também aumentou de 15% para 20% os honorários sucumbenciais a serem pagos pelo advogado do prédio. Cueva foi seguido pelos ministros Marco Aurélio Bellizze, Moura Ribeiro, Nancy Andrighi e Humberto Martins.

**Clique [aqui](#) para ler o acórdão
REsp 1.869.868**

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2024-jan-15/vicios-em-construcao-de-predio-geram-dever-de-indenizar-de-incorporadora/>