

PETIÇÃO (MOD) CIVIL E PROC CIVIL

CAUTELAR DE BUSCA E APREENSÃO

Recurso

REsp 4.152-

PRAZO — FLUÊNCIA - A PARTIR DE QUANDO

RESUMO

- É certo que os apelantes cederam aos apelados, mediante contratos sucessivos firmados em abril e maio de 1994, os direitos e obrigações que detinham sobre fração ideal de terreno e unidade autônoma, de n. 151 da chamada "Torre Portugal", a ser edificada com recursos próprios dos condôminos. - Anote-se que o condomínio seria integrado por mais dois edifícios, denominados "Espanha" e "Itália". - E em 16.10.1997 a citada torre "Itália" ruiu integralmente, não afetando, em princípio, o Edifício Portugal, onde se localizava o apartamento objeto dos contratos em causa. - Todavia, aos 02.04.1998 veio a ser divulgado laudo oficial do Instituto de Pesquisas Tecnológicas de São Paulo, assentando que "o desabamento do Edifício Itália teria se iniciado com o afundamento do bloco conjunto (resultante da união dos blocos dos pilares P61 e P62 através da viga alavanca), a partir da ruptura estrutural de uma de suas estacas, decorrência de uma carga com intensidade acima da sua carga admissível (130 tf), em cerca de 100%" (f.). - Concluiu-se, daí, que tais problemas estruturais podem ter se repetido com grande probabilidade nos Edifícios Portugal e Espanha, até porque foram constatados, em 23.04.1998, erros de locação nos pilares dessas duas torres (f.). - Impende considerar ainda que a Prefeitura do Município de São José do Rio Preto, logo após o desabamento, moveu ação visando à imediata demolição desses prédios remanescentes, sendo deferido o provimento antecipatório em primeiro grau aos 30.03.1998, contra o qual se insurgiu o condomínio através de agravo de instrumento, seguindo-se, no entanto, o improvido do recurso, conforme acórdão proferido aos 22 de abril do mesmo ano (f.). - A C. 9.ª Câm. de Direito Público desta Corte, ao ponderar na oportunidade que o perigo de desabamento justificava a providência adotada pelo órgão a quo, anotou que: "neste passo, falaram mais alto as perícias existentes nos autos, principalmente as do Instituto de Pesquisas Tecnológicas - IPT, órgão público de reconhecida reputação, imparcialidade e capacidade técnica apontando como causa do desabamento da torre Itália uma sobrecarga de mais de 100% sobre os pilares P61 e P62, tudo indicando que o mesmo esteja a ocorrer com os edifícios que ainda restaram de pé, Portugal e Espanha, tanto que se constatou que um deles já apresenta inclinação da ordem de 31cm, de forma muitíssimo comprometedora". - Como se vê, os elementos de convicção coligidos evidenciam, à saciedade, a presença do vício construtivo, que preexistia à cessão de direitos e obrigações pactuada entre os litigantes, pois, segundo os autores, "na ocasião do negócio os edifícios em construção se encontravam com as fundações e estruturas prontas até a última laje". - No particular, realça o douto juiz sentenciante que a assertiva assim posta na petição inicial não foi impugnada pelos réus, tornando-se fato incontroverso (cf. art. 302 do CPC). - E, nesse contexto, qualificado o defeito como oculto, tinha lugar a pretensão redibitória deduzida, fundada no art. 1.101 do CC, pelo qual "a coisa recebida em virtude de contrato comutativo pode ser enjeitada por vícios ou defeitos ocultos, que a tornem imprópria ao uso a que é destinada ou lhe diminuam o valor". - Acrescente-se, na esteira do art. 1.104 do mesmo Código, que "a responsabilidade do alienante subsiste ainda que a coisa pereça em poder do alienatário, se perecer por vício oculto, já existente ao tempo da tradição". - Ademais, consoante magistério de ORLANDO GOMES, "a alienação onerosa de um direito, denominado cessão, possui as características da venda, mas sua função econômica não corresponde necessariamente ao esquema legal desse contrato, objetivando a troca de uma coisa por dinheiro para a transferência de propriedade. Todavia, desde que se considere o crédito, no seu aspecto econômico de valor patrimonial, a semelhança apertada, não se podendo duvidar de que a cessão de crédito entre na categoria genérica, e, portanto, mais ampla, da alienação" (v. Obrigações, 11. ed., Forense, p. 205).

- Logo, a transferência de direitos e obrigações em causa, que ostenta a natureza jurídica de ato de alienação, dá mesmo ensejo à aplicação das normas supra transcritas, não sendo necessário recorrer ao instituto da evicção para responsabilização dos apelantes. - Nem colhe, na espécie, a arguição de que o direito dos recorridos não foi exercitado dentro do prazo de seis meses previsto no art. 178, § 5.º, IV, do CC, tido como decadencial. - Em se

EMENTA

O lapso prescricional previsto no art. 178, § 5.º, IV, do CPC somente pode ser computado a partir do momento em que o vício passou a ser conhecido, de modo inequívoco, pelo adquirente, pois trata-se de prazo de garantia que visa, justamente, a sua proteção e, inexistindo meios de se verificar a presença do defeito no prazo legal não pode aquele que não deu causa suportar o prejuízo.