

Vícios construtivos

em empreendimentos imobiliários:

PRAZOS DE GARANTIA, DECADÊNCIA E PRESCRIÇÃO

Por João Paulo SANTOS SILVEIRO

Resumo

As ações judiciais que versam sobre vícios construtivos em empreendimentos imobiliários vêm se avolumando de forma exponencial no judiciário brasileiro, resultado do protagonismo assumido pela construção civil no cenário nacional e pelo notável avanço da tecnologia e socialização da informação. Dentre as inúmeras discussões jurídicas em relação ao tema dos vícios construtivos, destacam-se aquelas atinentes aos prazos de garantia, decadência e prescrição. O presente artigo destina-se a distinguir e analisar cada um destes institutos, bem como a avaliar o posicionamento doutrinário e jurisprudencial sobre a matéria. A partir de uma perspectiva crítica, pretende-se chamar a atenção para a importância da observância das normas regulamentadoras (NBRs) e recomendações técnicas, tanto pelos adquirentes, como pela incorporadora/construtora, bem como para a necessidade de uniformização da jurisprudência, a fim de alcançarmos maior previsibilidade e segurança nos julgados atinentes às ações que tem como objeto vícios construtivos em empreendimentos imobiliários.

Introdução

Atualmente, no Judiciário brasileiro, não são poucas as demandas que versam sobre vícios construtivos em empreendimentos imobiliários. O crescimento desse tipo de discussão é visível para todos aqueles que transitam neste mercado (advogados, construtores, engenheiros, peritos, julgadores e etc.).

As razões para que esse tipo de demanda tenha ganhado um protagonismo no Judiciário são diversas. É fato que nos anos 2008-2011 vivenciamos um boom imobiliário no mercado brasileiro, época de alta oferta de crédito aos consumidores, e que as construtoras/incorporadoras construíram a todo vapor. Em tal período, foi edificada uma grande quantidade de edifícios novos por parte das empresas do ramo imobiliário. Nesta época as empresas da construção civil enfrentaram-se com um problema seríssimo de escassez de mão-de-obra em todos os níveis de sua atividade, atingindo diretamente não só o prazo de entrega quanto a qualidade das edificações. Soma-se a isso o decurso do tempo e o esperado “envelhecimento” dessas construções, resultando em um crescimento exponencial do número de ações que discutem vícios construtivos.

Em paralelo, a sociedade brasileira tem se mostrado cada vez mais ativa na reivindicação de seus direitos e exposição de suas inconformidades. As facilidades da comunicação e a propagação de informações pelas redes sociais e por aplicativos eletrônicos de mensagens instantâneas (cujo exemplo mais difundido é o *whatsapp*) impulsionaram o ajuizamento de todos os tipos de demandas por parte dos consumidores (o que já vinha sendo uma tendência após o CDC). Não foi diferente em relação às ações relativas a vícios construtivos.

Os autores destas demandas, em regra, são os proprietários das unidades (quando verificados problemas em seu apartamento/sala comercial) ou o condomínio (quando os vícios estão localizados nas áreas de uso comum do empreendimento). Por sua vez, o polo passivo geralmente é ocupado pelas construtoras e incorporadoras que levaram a cabo as edificações.

Dentre as diversas discussões jurídicas existentes nesse tipo de demanda, destacam-se aquelas que se referem aos prazos de **garantia, decadência e prescrição**. Neste sentido, observa-se que há uma divergência doutrinária e jurisprudencial no que tange aos prazos aplicáveis a esses institutos, bem como não há clareza de entendimento por parte dos operadores do direito em relação à legislação aplicável e o dispositivo de lei para um cada destes.

O presente artigo tem o objetivo de esclarecer o conceito de cada um desses institutos, as distinções entre eles, o posicionamento da melhor doutrina e do Judiciário em relação ao tema. Ainda, importante introduzir que o presente artigo dirige o seu foco à responsabilidade civil do construtor e incorporador perante os adquirentes das unidades habitacionais, tanto individualmente, como, também, quando os mesmos estão reunidos e representados através do condomínio, nas oportunidades em que os vícios atingem as áreas de uso comum do empreendimento.

Adiante, convidamos o leitor à análise do tema, que está subdividido em duas partes: **(1) Prazos de Garantia;** e **(2) Prazos Decadenciais e Prescricionais.**

1 • Prazos de garantia

A responsabilidade civil do incorporador e do construtor perante os adquirentes das unidades imobiliárias está positivada em 03 (três) diplomas legais hoje vigentes no ordenamento jurídico, quais sejam: (a) O Código Civil; (b) A Lei nº 4.591/64 (Lei de Incorporações Imobiliárias); e (c) O Código de Defesa do Consumidor (Lei nº 8.078/90).

Seja em relação aos prazos garantia, seja no que se refere aos prazos decadenciais e prescricionais, há de se fazer uma avaliação harmoniosa dos dispositivos para se realizar uma adequada interpretação do texto legislativo. Além disso, há de se levar em consideração as normas brasileiras regulamentares (NBRs) da área da construção civil, editadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas¹, especialmente quando tratamos dos prazos de garantia.

Ao efetuarem a compra de um apartamento ou espaço comercial em uma incorporação imobiliária, os adquirentes possuem uma série de garantias. Dentre elas está o dever do incorporador e do construtor de responder pela boa execução da obra, de modo a garantir a sua solidez e capacidade para atender ao objetivo para o qual foi construída. Há uma verdadeira obrigação de garantia.

O Código Civil de 2002, em seu artigo 618, apresenta **um prazo de garantia de 05 (cinco) anos** pela solidez e segurança da obra, que se aplica à relação em comento. “Art. 618, CC: 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”.

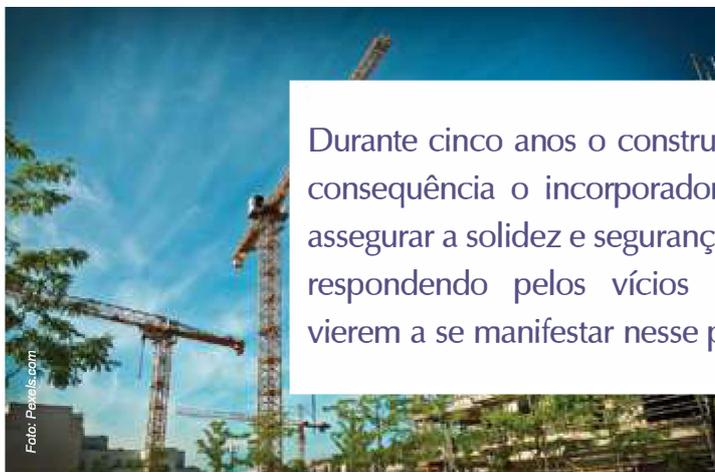
Durante cinco anos o construtor (e por via de consequência o incorporador) fica adstrito a assegurar a solidez e segurança da construção, respondendo pelos vícios e defeitos que vierem a se manifestar nesse prazo.

Entre os operadores do direito, há certa confusão sobre a natureza desse prazo, mas ele é, sem dúvidas, de garantia e não de caducidade, nem prescricional². Portanto, o prazo de cinco anos não diz respeito à ação de que dispõe o adquirente prejudicado. Isto é, desde que a falta de solidez ou de

¹. A Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) é uma organização que tem como objetivo estabelecer alguns padrões a serem seguidos nos mais variados setores, inclusive no ramo da construção civil.

². CAVALIERI FILHO, Sérgio. *Programa de responsabilidade civil*. 9ª ed. São Paulo: Atlas, 2010, p. 366.

segurança da obra se apresente dentro de cinco anos de seu recebimento, a ação contra o construtor e/ou incorporador subsiste, contanto sejam observados os prazos decadenciais e prescricionais (prazos que serão tratados a seguir).



Durante cinco anos o construtor (e por via de consequência o incorporador) fica adstrito a assegurar a solidez e segurança da construção, respondendo pelos vícios e defeitos que vierem a se manifestar nesse prazo.

Ainda em relação a este prazo de cinco anos, destaca-se que se trata de determinação cogente, de ordem pública, não sendo possível ao construtor dele se eximir, nem reduzir a sua amplitude através de cláusula contratual.

No que se refere a interpretação do dispositivo (art. 618, CC), especialmente no que toca à solidez e segurança da obra e sua amplitude, deve-se entender que ele não se refere apenas à solidez e segurança globais da obra, mas, também, à solidez e segurança parciais. Segundo Sérgio Cavalieri Filho, “esses vocábulos devem ser interpretados com certa elasticidade, abrangendo danos causados por infiltrações, vazamentos, quedas de blocos do revestimento etc.”³

Todavia, não são todos os vícios em unidades imobiliárias ou em áreas condominiais que se referem à solidez e segurança da obra – isto é, que estão sob o “guarda-chuva” do prazo de garantia previsto no código civilista. Em um empreendimento imobiliário, há uma quantidade gigantesca de itens que fazem parte do todo, com prazos de vida útil totalmente variados, sendo injusto e inseguro tratar estes prazos de garantia de forma equânime. Em relação à garantia de itens relacionados, por exemplo, ao funcionamento da instalação elétrica, à pintura, ao rejuntamento e etc., é necessário observar as normas técnicas regulamentares de engenharia e os prazos recomendados especificamente para cada item.

Mostra-se fundamental para a aplicação do artigo 618 do Código Civil a distinção dos vícios construtivos entre aqueles que tangem à solidez e segurança da obra e os que a elas não se referem.

A título de exemplificação, trazemos à baila um caso concreto, que

3. *Ibidem*, p. 368



Em um empreendimento imobiliário, há uma quantidade gigantesca de itens que fazem parte do todo, com prazos de vida útil totalmente variados, sendo injusto e inseguro tratar estes prazos de garantia de forma equânime.

tramitou no judiciário paulista. Em ação movida pelo condomínio em face da construtora da edificação, visando ao ressarcimento de danos em decorrência de vícios construtivos, os Desembargadores da 2ª Câmara de Direito Privado entenderam que o art. 618 do Código Civil não se aplicava ao caso, pois não havia risco de solidez e segurança do edifício⁴.

Por outro lado, destacaram os Desembargadores que: “Não assiste razão à requerida quando alega que na ausência de riscos à segurança e solidez da obra não há dever de indenizar”⁵. No caso concreto, os julgadores aplicaram o art. 20 do CDC, que assim dispõe: “O fornecedor de serviços responde pelos vícios de qualidade que os tornem impróprios ao consumo ou lhes diminuam o valor, assim como por aqueles decorrentes da disparidade com as indicações constantes da oferta ou mensagem publicitária (...)”.

É importante esclarecer que o Código de Defesa do Consumidor não trata de prazos de garantia. Conforme o ensinamento de Sérgio Cavalieri Filho, “diferentemente do Código Civil, o Código de Defesa do Consumidor não estabeleceu prazos fixos dentro dos quais os vícios de construção devem se apresentar: determina que a durabilidade, a qualidade e a utilidade do produto ou serviço devem corresponder às expectativas do consumidor criadas pelo fornecedor; devem corresponder ao prazo normal e razoável de durabilidade do produto ou serviço”⁶.

Tendo em vista que não são todos os itens de uma obra que estão abarcados pelo prazo de garantia do art. 618 do CC e que o CDC não apresenta qualquer prazo de garantia, mostra-se imprescindível, para a correta apreciação do critério da vida útil ou prazo razoável de durabilidade do produto, sejam observados os prazos de garantia instituídos pelas normas brasileiras regulamentares (NBRs), bem como aqueles recomendados pelos órgãos da construção civil.

Neste sentido, cumpre salientar que a Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) editou uma importante norma no ano de 2013, a NBR 15.575/2013. Esta norma prevê que todos os novos projetos construtivos em todo o território nacional, a contar de julho de 2013, devem atender aos prazos de garantia lá descritos, além de definir cada projeto quanto ao padrão e sua vida útil e orientar os adquirentes quanto à manutenção da obra e seus reflexos no âmbito das responsabilidades.

4. BRASIL. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Recurso de apelação nº 0018189-51.2013.8.26.0008. 2ª Câmara de Direito Privado. Relator Alcides Leopoldo e Silva Júnior, julgado em 10/01/2018.

5. *Ibidem*, p. 11.

6. CAVALIERI FILHO, Sérgio. *Programa de responsabilidade civil, op. cit.*, p. 379.

Além disso, o setor da construção civil, através de seus sindicatos, ao longo dos últimos anos, vem se reunindo e editando recomendações de prazos de garantia. Cita-se, como exemplo, o SINDUSCON do Estado do Paraná, que através do seu site disponibilizou suas recomendações em relação a garantia de diversos itens constantes na construção de edificações⁷.

Conforme se verifica na tabela de prazos de garantia recomendada pelo referido sindicato, há uma quantidade significativa de itens aos quais o prazo recomendado é de 5 anos. Por exemplo: *i*) fundações, estrutura principal, estruturas periféricas, contenções e arrimos; *ii*) paredes de vedação, estruturas auxiliares, estruturas de cobertura, estrutura das escadarias internas ou externas, guarda-corpos, muros de divisa e telhados; e *iii*) instalações hidráulicas – colunas de água fria, colunas de água quente, tubos de queda de esgoto. Instalações de gás – colunas de gás (integridade e estanqueidade).

Contudo, há também uma série de itens para os quais o prazo recomendado é inferior aos 5 anos. A título de exemplificação, citam-se: *i*) esquadrias de madeira: em relação à empenamento, descolamento e fixação (1 ano); *ii*) fechaduras e ferragens em geral: no que se refere ao funcionamento e acabamento (1 ano); *iii*) forros de gesso: no que tange às fissuras por acomodações dos elementos estruturais e de vedação (1 ano); *iv*) pintura/verniz (interna e externa): em relação a empolamento, descascamento, esfarelamento, alteração de cor ou deterioração de acabamento (2 anos); e, ainda, *v*) revestimentos de paredes, pisos e tetos em azulejo/cerâmica/pastilhas: no que se refere à estanqueidade de fachadas e pisos em áreas molhadas (3 anos).

É comum observarmos que as construtoras e incorporadoras ao entregarem as chaves das unidades imobiliárias aos adquirentes fornecem, também, o chamado “Manual do Proprietário” com diversas informações, entre elas os prazos de garantia. No caso da entrega das áreas de uso comum das edificações é de praxe a entrega do “Manual do Síndico” contendo diversas recomendações em relação ao dever de manutenção das áreas condominiais e respectivos prazos de garantia.

Até mesmo porque há deveres para ambos os lados da relação. Eventuais problemas que surjam na unidade imobiliária ou na área condominial da edificação diretamente ligados à ausência de manutenção ou, ainda, mau uso por parte dos proprietários, isentarão de responsabilidade o construtor, recaindo esta sobre o proprietário da unidade ou condomínio, conforme o caso.

Por fim, em relação aos limites da garantia, destaca-se o entendimento de Melhim Namen Chalub, segundo o qual excluem-se da responsabilidade do construtor os defeitos decorrentes de mau uso do imóvel, ou de falta de conservação e manutenção por parte do adquirente, além de desgaste natural, inclusive o decorrente do uso do imóvel e, ainda os defeitos oriundos de caso fortuito. Excluem-se, ainda, da responsabilidade do construtor e do incorporador: “defeitos decorrentes de alteração que o adquirente ou seus

⁷ O site para acesso e download do prazo de garantia é o seguinte: <https://sindusconpr.com.br/prazos-de-garantia-186-p>

prepostos tenham introduzido no projeto e nas especificações, viciando-os”⁸.

Verifica-se, portanto, que a questão atinente aos prazos de garantia é complexa e casuística. É fundamental que se faça uma interpretação harmoniosa da legislação, levando em conta a vida útil esperada de um produto/serviço e as expectativas criadas pelo fornecedor. Com efeito, não há um prazo único de garantia para todos os itens da construção civil. Seria de uma grande injustiça tratar todos os itens da mesma forma, na medida em que há uma enormidade de itens com prazos de vida útil esperada totalmente diversos.

2 • Prazos de decadência e prescrição

Passa-se, então, a analisar os prazos decadenciais e prescricionais aplicados a situações de vícios construtivos verificados dentro do prazo de garantia. É primordial destacar que há uma grande divergência doutrinária e jurisprudencial no que se refere aos prazos decadenciais e prescricionais em ações que versam sobre vícios construtivos em empreendimentos imobiliários. Ainda que sumariamente, pois o tema nos conduziria para além dos limites deste artigo, vale rememorarmos a distinção entre os conceitos de prescrição e decadência.

Define-se a prescrição como sendo a perda da pretensão, ou seja, perda da proteção jurídica relativa a um direito pelo decurso de prazo. Silvio Rodrigues desdobra este conceito em alguns elementos e reafirma a prescrição por meio dos seguintes critérios: a) a inércia do credor, ante a violação de um seu direito; b) por um período de tempo fixado em lei; c) conduz à perda da pretensão de que todo direito vem munido, de modo a privá-lo de qualquer capacidade defensiva⁹.

O que perece, portanto, através da prescrição extintiva, não é o direito. Este pode permanecer por longo tempo inativo, sem perder sua eficácia. O que se extingue é a pretensão condenatória de obrigar o devedor a uma prestação¹⁰. Ainda, nas palavras do civilista: “na prática, pouca diferença faz que seja o direito ou a pretensão o que perece, pois desmunido de seus elementos de defesa, o direito perde quase inteiramente sua eficácia”¹¹.

Em relação à decadência, é importante que se diga que o Código Civil de 1916 não falava em decadência ou caducidade de direito, só se referindo à prescrição; mas era unânime a doutrina e torrencial a jurisprudência em admitir que vários dos casos disciplinados no Código Civil sob aquela rubrica

8. CHALHUB, Melhim Namem. *Da incorporação imobiliária*. 2ª ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2005, p. 396.

9. RODRIGUES, Silvio. *Direito Civil*. São Paulo: Saraiva, 2003, p. 324.

10. *Ibidem*, pp. 324-325.

11. *Ibidem*, p. 325.

eram de decadência. Já o Código Civil de 2002 tem um capítulo específico sobre a decadência¹². Deve esta ser entendida como a extinção de direitos potestativos que deixaram de ser constituídos pela inércia dos respectivos titulares, em determinado período de tempo¹³.

Ao efeito de sistematizar as diferenças entre prescrição e decadência, Flavio Tartuce, em seu “Manual de Direito Civil”¹⁴, apresentou um quadro comparativo entre prescrição e decadência, o qual se transcreve abaixo em virtude de sua ímpar clareza:

Prescrição	Decadência
Extingue a pretensão.	Extingue o direito.
Prazos somente estabelecidos pela lei.	Prazos estabelecidos pela lei (decadência legal) ou por convenção das partes (decadência convencional).
Deve ser reconhecida de ofício pelo juiz.	A decadência legal deve ser reconhecida de ofício pelo magistrado, o que não ocorre com a decadência convencional.
A parte pode não alegá-la. Pode ser renunciada pelo devedor após a consumação.	A decadência legal não pode ser renunciada, em qualquer hipótese. A decadência convencional pode ser renunciada após a consumação, também pelo devedor (mesmo tratamento da prescrição).
Não corre contra determinadas pessoas.	Corre contra todas, com exceção dos absolutamente incapazes (art. 3º do CC – menores de 16 anos, em sua redação atualizada pela Lei 13.146/2015).
Previsão de casos de impedimento, suspensão ou interrupção.	Não pode ser impedida, suspensa ou interrompida, regra geral, com exceção de regras específicas.
Relacionada com direitos subjetivos, atinge ações condenatórias (principalmente cobrança e reparação de danos).	Relacionada com direitos potestativos, atinge ações constitutivas, positivas e negativas (principalmente ações anulatórias).
Prazo geral de 10 anos (art. 205 do CC).	Não há, para a maioria da doutrina, prazo de decadência. Há um prazo geral para anular negócio jurídico, de dois anos contados da sua celebração, conforme o art. 179 do CC.
Prazos especiais de 1, 2, 3, 4 e 5 anos, previstos no art. 206 do CC.	Prazos especiais em dias, meses, ano e dias e ano (1 a 5 anos), todos previstos em outros dispositivos, fora dos arts. 205 e 206 do CC.

12. *Ibidem*, p. 329.

13. GRINOVER, Ada Pellegrini. *Código brasileiro de defesa do consumidor: comentado pelos autores do Anteprojeto*. 10ª Ed. Rio de Janeiro: Forense, 2011, vol. I, Direito Material (arts. 1º a 80 e 105 a 108), p. 241.

14. TARTUCE, Flávio. *Manual de direito civil*. 7ª ed. Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: Método, 2017, p. 349.

Brevemente exposta a distinção conceitual entre decadência e prescrição, passa-se a pontuar o entendimento doutrinário e jurisprudencial relacionado aos seus respectivos prazos no que se refere a vícios construtivos em empreendimentos imobiliários.

Faremos inicialmente o exame do **instituto da decadência**.

A relação entre adquirentes de unidades imobiliárias e construtores/incorporadoras, em grande parte, é de consumo. Nestes casos, as disposições do Código de Defesa do Consumidor invariavelmente devem ser interpretadas e aplicadas pelos operadores do direito na discussão/resolução dos conflitos, razão pela qual passamos a tratar do tema (decadência) tendo como ponto de partida o diploma consumerista. Não há como estudar o tema sem fazer algumas classificações, uma vez que elas são fundamentais para a análise dos prazos decadenciais.

O Código de Defesa do Consumidor estabelece dois regimes jurídicos para a responsabilidade civil do fornecedor: a responsabilidade por fato do produto ou serviço (arts. 12 a 17) e a responsabilidade por vício do produto ou serviço (arts. 18 a 25).

Basicamente, a distinção entre ambas reside em que, na primeira, além de desconformidade do produto ou serviço com uma expectativa do consumidor, há um acontecimento externo (acidente de consumo) que causa dano material ou moral ao consumidor. Na segunda, o prejuízo do consumidor decorre do defeito interno do produto ou serviço (incidente de consumo). Para cada um destes regimes jurídicos de responsabilidade, o CDC estabeleceu limites temporais próprios: prescrição de 5 anos (art. 27) para a pretensão indenizatória pelos acidentes de consumo; e decadência de 30 ou 90 dias (art. 26) para a reclamação pelo consumidor, conforme trate de vícios de produtos ou serviços não duráveis ou duráveis.

O principal foco de litígio entre o construtor e o consumidor são os vícios de qualidade. No momento da entrega a obra está aparentemente perfeita; tempos depois começam a aparecer infiltrações, vazamentos, rachaduras, defeitos nas instalações hidráulicas e elétricas. Para essas hipóteses, merece atenção o art. 26 do CDC, que determina os prazos decadenciais¹⁵. A partir deste dispositivo, pode-se deduzir que o direito de reclamar pelos vícios aparentes ou de fácil constatação na unidade imobiliária ou na área condominial da edificação caduca em 90 (noventa) dias a partir da entrega das chaves do imóvel e/ou das áreas de uso comum do empreendimento

15. Art. 26. O direito de reclamar pelos vícios aparentes ou de fácil constatação caduca em:

I – trinta dias, tratando-se de fornecimento de serviço e de produtos não duráveis;

II - noventa dias, tratando-se de fornecimento de serviço e de produtos duráveis.

§ 1º Inicia-se a contagem do prazo decadencial a partir da entrega efetiva do produto ou do término da execução dos serviços.

§ 2º Obstat a decadência:

I - a reclamação comprovadamente formulada pelo consumidor perante o fornecedor de produtos e serviços até a resposta negativa correspondente, que deve ser transmitida de forma inequívoca;

II - (Vetado).

III - a instauração de inquérito civil, até seu encerramento.

§ 3º Tratando-se de vício oculto, o prazo decadencial inicia-se no momento em que ficar evidenciado o defeito.

imobiliário ao Síndico. Já se o vício for oculto, o prazo decadencial inicia-se no momento em que ficar evidenciado o defeito.

O próprio art. 26, em seu parágrafo terceiro, estabelece que a reclamação comprovadamente formulada pelo consumidor perante o fornecedor (no caso construtor ou incorporador) obsta a decadência até a resposta negativa correspondente, que deve ser transmitida de forma inequívoca.

Em recente decisão, os Ministros do Superior Tribunal de Justiça estabeleceram que o prazo decadencial do artigo 26 do Código de Defesa do Consumidor se relaciona somente ao período de que dispõe o consumidor para exigir em juízo alguma das alternativas que lhe são conferidas pelos arts. 18, §1º, e 20, caput do mesmo diploma legal (a saber, a substituição do produto, a restituição da quantia paga, o abatimento proporcional do preço e a reexecução do serviço), não se confundindo com o prazo prescricional (que será verificado abaixo) a que se sujeita o consumidor para pleitear indenização decorrente da má-execução do contrato.¹⁶.

Conforme se verifica nas razões de decidir constantes nos votos dos julgadores (Ministra Nancy Andrighi e Ministro Moura Ribeiro), somente as ações constitutivas estão sujeitas a decadência. Sendo assim, o prazo estipulado para o exercício da pretensão material (reexecução dos serviços, restituição da quantia paga e o abatimento proporcional do preço) é de decadência, já no caso da pretensão indenizatória o prazo é de prescrição.

Segundo o Ministro Moura Ribeiro, “esses prazos referem-se ao direito potestativo de reclamar – daí tratar-se de decadência -, obrigatórios e necessários para conferir ao fornecedor o direito de sanar tal vício.”



Sendo assim, o prazo estipulado para o exercício da pretensão material (reexecução dos serviços, restituição da quantia paga e o abatimento proporcional do preço) é de decadência, já no caso da pretensão indenizatória o prazo é de prescrição.

16. BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Resp nº 1.534.831/DF. Terceira Turma. Ministra Nancy Andrighi, julgado em 20/02/2018..

Em relação aos prazos decadenciais, afóra aqueles previstos no Código de Defesa do Consumidor, há que se destacar o parágrafo único do art. 618 do Código civilista, introduzido ao ordenamento jurídico pelo Código Civil de 2002, o qual dispõe: “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.”

A partir de sua introdução no ordenamento vigente, a doutrina e jurisprudência pátrias passaram a se interrogar sobre o efeito desta nova disposição legal no exercício da garantia contra vícios ocultos na obra. De um lado, parte da doutrina sustenta que o prazo é decadencial (como a própria redação do dispositivo legal já sugere) e que, uma vez transcorrido, não terá qualquer ação contra o empreiteiro.

No entanto, os Ministros do Superior Tribunal de Justiça acolheram a interpretação da doutrina majoritária no sentido de que o prazo de 180 dias, de natureza decadencial, se refere apenas ao direito de o comitente pleitear a rescisão contratual ou o abatimento no preço (ação de índole desconstitutiva), permanecendo a pretensão de indenização, veiculada em ação condenatória, sujeita ao prazo prescricional.

Assim, a interpretação conferida pela Corte Superior sob a regência do CC/02 é a que o comitente verificando o vício dentro do prazo de garantia, poderá, a contar do aparecimento da falha construtiva: a) redibir o contrato ou pleitear abatimento no preço, no prazo decadencial de 180 dias; b) pleitear indenização por perdas e danos, no prazo prescricional.

Uma vez apresentado o posicionamento atual do STJ em relação aos prazos decadenciais previstos no CDC e no CC, é importante fazer um link do tema com os prazos de garantia (tratados na primeira parte do presente artigo). Nas palavras dos autores do anteprojeto do Código de Defesa do Consumidor - Ada Pellegrini Grinover e outros -, em princípio, o consumidor somente pode acionar os dispositivos relativos à responsabilidade por vícios ocultos até a data-limite da garantia. Escoado o prazo de garantia, o construtor pode furtar-se à responsabilidade pelos vícios demonstrando ter-se expirado o prazo de ação de vida útil do produto pela ação do tempo¹⁷.

Significa dizer que a data-limite para efeito da responsabilidade do construtor/incorporador coincide com a data-limite da garantia legal ou contratual, que deve estar sempre conectada com a vida útil do produto, e isso tem uma explicação muito clara: não se pode eternizar a responsabilidade do fornecedor por vícios ocultos dos produtos ou serviços.

Ainda, pontua-se que estamos tratando de situações relacionadas a “vícios do produto ou serviço”, e não de “fatos do produto ou serviço” decorrentes de acidente de consumo. A lei é bastante clara no sentido de

¹⁷ GRINOVER, Ada Pellegrini. *Código brasileiro de defesa do consumidor: comentado pelos autores do Anteprojeto*, op. cit., p. 243.

que os prazos decadenciais de 30 e 90 dias são relativos aos vícios dos produtos e serviços (art. 26)¹⁸.

De maneira geral, pode-se concluir que os prazos decadenciais previstos no art. 26 do CDC, bem como no parágrafo único do art. 618 do CC, referem-se ao direito potestativo de reclamar e postular a pretensão material (reexecução dos serviços, restituição da quantia paga e o abatimento proporcional do preço). Já para pleitear pretensões indenizatórias o **prazo** é o **prescricional**.

Na vigência do Código de 1916, o STJ fixou o entendimento de que o prazo prescricional para as ações relativas a vícios construtivos era de 20 (vinte) anos, com base no art. 177, CC, inclusive, sendo editada uma Súmula nesse sentido (Súmula 194).

Posteriormente, na vigência do Código Civil de 2002, a Corte Superior remodelou o seu entendimento estabelecendo que a prescrição ocorre em 10 (dez) anos, com base no art. 205 do CC, desde que manifestado o vício dentro do prazo de garantia¹⁹.

Isso porque entendem os Ministros que se cuida de ação de responsabilidade por ilícito contratual, e não havendo regra específica, incide o prazo geral do art. 205 do Código Civil.²⁰

Ainda conforme precedentes do próprio Superior Tribunal de Justiça, o termo inicial da prescrição é a data do conhecimento das falhas construtivas²¹.

Portanto, o prazo prescricional para pleitear indenização por perdas e danos nas ações relacionadas a vícios construtivos em empreendimentos imobiliários é de 10 (dez) anos, desde que manifestado o vício dentro do prazo de garantia.

Considerações finais

O tema abordado no presente artigo – prazos de **garantia, decadenciais e prescricionais**, no que se refere aos vícios construtivos em empreendimento imobiliários -, não possui ainda unanimidade na doutrina e na jurisprudência.

18. BENJAMIN, Antônio Herman. *Manual de direito do consumidor*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2007, p. 159.

19. BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. AgRg no Resp nº 1.344.043/DF. Quarta Turma. Ministra Relatora Maria Isabel Gallotti, julgado em 17/12/2013.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. AgRg no Agravo em Resp nº 176.664/SC. Terceira Turma. Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, julgado em 18/02/2014.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Resp nº 1.290.383/SE. Terceira Turma. Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, julgado em 11/02/2014.

20. Art. 205, CC: "A prescrição ocorre em dez anos, quando a lei não lhe haja fixado prazo menor".

21. BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Resp nº 1.290.383/SE. Terceira Turma. Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, julgado em 11/02/2014.

A legislação positivou um único prazo de garantia para tudo aquilo que se refere à solidez e segurança da obra (art. 618 do CC). Para as demais situações, há que se parametrizar o prazo de garantia de acordo com os padrões referenciais normativos.

Espera-se que a jurisprudência evolua, de maneira que as normas e recomendações passem a ser referenciais presentes para todos os operadores do direito quando se trate de prazos de garantia, afastando a insegurança jurídica que atualmente predomina.

O caminho para que se diminua a insegurança jurídica em relação a tais prazos é, primeiro, que as normas regulamentadoras (NBRs) e recomendações técnicas sejam os grandes referenciais quando se trate de garantia, e também, que haja uma uniformização no entendimento dos tribunais estaduais e do Superior Tribunal de Justiça em relação a aplicação dos prazos de decadência e prescrição.

Somente criando um entendimento sólido sobre a interpretação dos dispositivos relacionados ao tema é que se pode vislumbrar alguma previsibilidade nas decisões atinentes às ações que tem como objeto vícios construtivos em empreendimentos imobiliários.