

Da (im)prescritibilidade das ações que envolvem vícios construtivos¹

Alexandre Junqueira Gomide²

Introdução

O título do artigo tem por objetivo chamar a atenção, até porque o leitor mais atento logo percebe o erro técnico. Para que possamos voltar aos trilhos e de modo a evitar maiores equívocos, deve ser esclarecido que os direitos potestativos e as pretensões que decorrem do aparecimento de vícios construtivos estão (ou deveriam estar) sujeitos aos prazos decadenciais ou prescricionais estabelecidos em Lei. Não há imprescritibilidade em tal matéria.

Contudo, tal como será verificado, a jurisprudência, ao longo dos anos e a partir de interpretações ao Código Civil e ao Código de Defesa do Consumidor, optou por aplicar prazos alongados, além de fixar o início da contagem do prazo em momento muito posterior ao efetivo aparecimento do vício, tornando as opções conferidas aos lesados em medidas que podem ser propostas praticamente a qualquer tempo.

Além disso, também é objetivo do presente artigo demonstrar que, a respeito da matéria em análise, o atual ordenamento jurídico brasileiro não é claro e não atende ao princípio da operabilidade, resultando em jurisprudência confusa e pouco sólida. Todos esses elementos reduzem a segurança jurídica necessária para qualquer indústria, inclusive a da construção civil.

¹ Agradeço a atenta revisão e pesquisa jurisprudencial do acadêmico Dr. Matheus Preima Coelho, que muito contribuíram para a elaboração do texto.

² Doutor e Mestre em Direito Civil pela Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo. Especialista e Mestre em Ciências Jurídicas pela Faculdade de Direito da Universidade de Lisboa. Vice-Presidente do Instituto Brasileiro de Direito Imobiliário – IBRADIM. Diretor de Relações Institucionais do Instituto dos Advogados de São Paulo – IASP. Advogado e parecerista.

Para avançarmos, necessário analisar o ordenamento jurídico brasileiro no tocante ao tratamento conferido aos vícios construtivos, bem como o entendimento jurisprudencial e doutrinário mais atual.

1. Código de Defesa do Consumidor

Como é notório, nas relações jurídicas envolvendo a incorporação imobiliária e o consumidor final, aplicam-se as disposições do Código de Defesa do Consumidor (Lei n. 8.078/1990 – CDC) por se tratar de uma relação de consumo firmada entre o fornecedor e o destinatário final. É relevante destacar que o CDC pode ser aplicado até mesmo em favor do condomínio, ainda que seja um ente despersonalizado, segundo jurisprudência dominante³.

Nesse sentido, especificamente sobre os vícios construtivos, aplicam-se as seguintes disposições da Lei n. 8.078/1990:

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.

Art. 27. Prescreve em cinco anos a pretensão à reparação pelos danos causados por fato do produto ou do serviço prevista na Seção II deste Capítulo, iniciando-se a contagem do prazo a partir do conhecimento do dano e de sua autoria.

³ Nesse sentido: Superior Tribunal de Justiça, REsp n. 1.560.728/MG, relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, julgado em 18/10/2016, *DJe* de 28/10/2016; e Tribunal de Justiça de São Paulo, Apelação Cível 1026074-95.2022.8.26.0554; Relator: Pastorelo Kfoury; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Foro de Santo André - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 29/01/2024; Data de Registro: 29/01/2024.

A primeira observação é que o Código de Defesa do Consumidor permite a reclamação dos vícios *aparentes*. Tais vícios são aqueles facilmente identificáveis a partir do recebimento da coisa, tais como pintura irregular, ausência de vaso sanitário, porta quebrada ou sem fechaduras, vidros trincados, dentre outros problemas. O prazo para a reclamação de vícios aparentes é de 90 dias, contados a partir da entrega efetiva do produto (entrega das chaves) (art. 26 § 1º do CDC).

Isso ocorre porque, ao receber o produto, o consumidor tem o dever de reclamar no prazo aludido, pois, caso contrário, estará caracterizada aceitação tácita do produto nas condições em que foi entregue.

Ultrapassado tal prazo, a construtora não está obrigada ao reparo. Caso admitido que a reclamação dos vícios aparentes fosse apresentada em prazo maior, haveria enorme insegurança jurídica.

Imagine, por exemplo, a hipótese em que o consumidor, no momento do recebimento das chaves, realiza vistoria e não faz apontamentos a respeito da sua unidade. Dois anos após a entrega do apartamento o consumidor apresenta reclamação aduzindo que os vidros das janelas estavam quebrados quando do recebimento do imóvel. Permitir que a reclamação de um vício evidente fosse realizada em tão longo prazo traria enorme insegurança jurídica, repita-se, além de proteção exacerbada em favor do consumidor que, mesmo diante de um vício de fácil constatação, ficou-se inerte. Fosse entendido de outra forma, seria até mesmo desnecessária a vistoria de entrega de chaves, considerando que os vícios aparentes poderiam ser reclamados muito tempo após a ciência inequívoca. O prazo decadencial de 90 (noventa) dias para reclamação dos vícios aparentes, portanto, deve ser respeitado.

A questão de maior dificuldade envolve os vícios *ocultos*, ou seja, aqueles que não podem ser identificados com facilidade na entrega das chaves, mas que são descobertos a partir do uso da edificação ou mediante vistorias e exames mais minuciosos. Para tais hipóteses, estabelece o CDC que o prazo para a reclamação é de 90 (noventa) dias, mas a sua contagem “*inicia-se no momento em que ficar evidenciado o defeito*” (art. 26, § 3º, do CDC).

Assim, também para a hipótese do vício oculto, o prazo de reclamação seria de 90 dias, mas contado do seu aparecimento. O fato é que ultrapassado esse prazo decadencial, tal como será verificado oportunamente, ainda restará ao adquirente/condomínio a possibilidade de propor outras medidas, com fundamento no Código Civil.

É relevante observar, contudo, que algumas situações podem obstar o curso do prazo decadencial: (i) reclamação comprovadamente formulada pelo consumidor perante o fornecedor de produtos e serviços até a resposta negativa correspondente, que deve ser transmitida de forma inequívoca ou (ii) instauração de inquérito civil, até o seu encerramento (artigo 26, § 2º, incisos I e III, do CDC). Assim, a abertura de chamado no departamento de assistência técnica antes do prazo de 90 dias interrompe o prazo decadencial.

Não se perca de vista que os prazos estabelecidos no artigo 26 do Código de Defesa do Consumidor tem natureza *decadencial*, por tratarem do exercício de direitos potestativos⁴. A reclamação referida no dispositivo, para a hipótese de vício construtivo, deve ser compreendida como solicitação de reparo e não pleito para a resolução contratual.

É verdade que o Código de Defesa do Consumidor determina, no artigo 18, que se “produtos de consumo duráveis ou não duráveis” forem entregues com vícios de qualidade ou quantidade que os tornem impróprios ou inadequados ao consumo, após o prazo de 30 dias conferidos em favor do fornecedor para o reparo e não sendo sanado o vício, o consumidor poderá exigir a restituição imediata da quantia paga. Essa situação, inegavelmente, impõe a resolução do vínculo contratual, determinando-se a devolução do produto e a restituição dos valores pagos.

⁴ Como bem referido por Agnelo Amorim Filho “[...] daí se infere que os potestativos são os únicos direitos que podem estar subordinados a prazos de decadência, uma vez que o objetivo e efeito desta é precisamente a extinção dos direitos não exercitados dentro dos prazos fixados” (AMORIM FILHO, Agnelo. Critério Científico para Distinguir a Prescrição da Decadência e para Identificar as Ações Imprescritíveis. *Revista dos Tribunais*, v. 744, out. 1997. p. 725-750).

Contudo, parece que esse cenário se aplica para o que se intitulou “produtos industrializados dissociáveis”⁵, tais como eletrodomésticos, aparelhos eletrônicos, veículos automotores, armários de cozinhas, dentre outros. Assim, se o celular do consumidor parou de funcionar poucos dias após a aquisição, antes de requerer a devolução do bem e reembolso dos valores pagos, deve permitir ao fornecedor a possibilidade de reparo. Ultrapassado o prazo de 30 dias e não havendo o reparo, a resolução contratual se mostra possível.

Mas essa mesma situação, em nossa opinião, não deveria ser aplicável a todo vício de construção. Imaginar que o construtor seria obrigado a realizar qualquer tipo de reparo nas áreas comuns ou na unidade autônoma em apenas 30 dias, sob pena de resolução do contrato, seria imputar um ônus extremamente oneroso e injusto, além de eventualmente impossível de ser cumprido, a depender da natureza do reparo. Parece claro que o conserto de um aparelho celular pode ser realizado com certa facilidade no prazo de 30 dias (a maior parte dos reparos é realizada na hora), mas que esse prazo nem sempre será adequado para os vícios construtivos verificados nas edificações.

Uma coisa é o reparo de uma janela quebrada, outra coisa o refazimento da manta de impermeabilização das áreas externas do térreo de um edifício residencial. Caso fosse admitida a resolução do contrato pelos condôminos se o refazimento da manta não fosse finalizado em 30 dias, a resolução contratual seria banalizada, fragilizando as relações jurídicas. O princípio da conservação do negócio jurídico deve ser observado, inclusive na relação de consumo⁶.

Assim, penso que a resolução contratual admitida no artigo 18 do Código de Defesa do Consumidor não deveria ser aplicada aos vícios construtivos, embora também tenhamos localizado julgado que admitiu a resolução do contrato com fundamento no referido dispositivo⁷.

⁵ Expressão utilizada por Zelmo Denari (DENARI, Zelmo Art. 27. In: GRINOVER, Ada Pellegrini; *et al.* *Código brasileiro de defesa do consumidor*: comentado pelos autores do anteprojeto. 11. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017. p. 246).

⁶ Nelson Nery Jr. também entende aplicável o princípio da conservação do contrato nas relações de consumo (NERY JR., Nelson. Art. 51. In: GRINOVER, Ada Pellegrini; *et al.* *Código brasileiro de defesa do consumidor*: comentado pelos autores do anteprojeto. 11. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017. p. 606).

⁷ TJSP; Apelação Cível 1024317-36.2018.8.26.0577; Relator (a): Augusto Rezende; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de São José dos Campos - 8ª Vara Cível; Data do Julgamento: 22/06/2021; Data de Registro: 23/06/2021.

Para finalizar o regime jurídico dos vícios construtivos no Código de Defesa do Consumidor, o artigo 27 estabelece o prazo prescricional para a reparação dos danos causados “por fato do produto ou do serviço”, “iniciando-se a contagem do prazo a partir do conhecimento do dano e de sua autoria”.

A hipótese do artigo 27 do CDC aplica-se exclusivamente para as situações de acidentes causados por defeitos nos produtos⁸. Seria o caso, por exemplo, de má execução no assentamento de pastilha da fachada da edificação, que acaba se desprendendo e atingindo alguém que praticava esportes na quadra do empreendimento. Nessa hipótese, nasce para o lesado a pretensão para propor ação judicial em desfavor do causador do ano. O prazo prescricional, portanto, será de cinco anos. É verdade, contudo, que inadvertidamente, localizamos alguns julgados que, mesmo não sendo a hipótese de acidente causado por defeitos nos produtos, determinou a aplicação do prazo quinquenal para a ação indenizatória⁹.

Não sendo a hipótese de reparação decorrente de acidente e tendo sido ultrapassados os prazos decadenciais estabelecidos no Código de Defesa do Consumidor, ainda haverá a possibilidade do exercício de algumas pretensões com fundamento no Código Civil. É o que se passa a demonstrar.

2. Código Civil

Contrariamente ao Código de Defesa do Consumidor, o Código Civil não prevê a possibilidade de reparos decorrentes de *vícios aparentes* e que poderiam ser percebidos no momento da entrega da coisa. O Código Civil parte do pressuposto de que se o

⁸ Nesse sentido, cf. DENARI, Zelmo. Art. 27. In: GRINOVER, Ada Pellegrini; et al. *Código brasileiro de defesa do consumidor*: comentado pelos autores do anteprojeto. 11. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017. p. 246.

⁹ A exemplo disso, cite-se: TJSP; Apelação Cível 1001176-81.2023.8.26.0069; Relator (a): Donegá Morandini; Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Foro de Bastos - Vara Única; Data do Julgamento: 19/03/2024; Data de Registro: 19/03/2024; TJSP; Agravo de Instrumento 2232631-76.2023.8.26.0000; Relator (a): Miguel Brandi; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ribeirão Preto - 10ª Vara Cível; Data do Julgamento: 05/12/2023; Data de Registro: 06/12/2023 e TJSP; Apelação Cível 1011514-84.2021.8.26.0037; Relator (a): J.B. Paula Lima; Órgão Julgador: 10ª Câmara de Direito Privado; Foro de Araraquara - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 13/09/2022; Data de Registro: 13/09/2022.

comprador recebe o bem com vício aparente, consentiu em receber a coisa naquele estado. Assim, se a relação for eminentemente civil (ou empresarial), o vício aparente não poderá ser reclamado, porque não será aplicado o Código de Defesa do Consumidor.

Por outro lado, mesmo na relação civil, os vícios ocultos também poderão ser reclamados pelo adquirente. O Código Civil confere tratamento aos vícios ocultos ao estabelecer algumas opções ao lesado. Nesse sentido, determinam os artigos 441 e seguintes:

Art. 441. 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.

Parágrafo único. É aplicável a disposição deste artigo às doações onerosas.

Art. 445. O adquirente decai do direito de obter a redibição ou abatimento no preço no prazo de trinta dias se a coisa for móvel, e de um ano se for imóvel, contado da entrega efetiva; se já estava na posse, o prazo conta-se da alienação, reduzido à metade.

§ 1º Quando o vício, por sua natureza, só puder ser conhecido mais tarde, o prazo contar-se-á do momento em que dele tiver ciência, até o prazo máximo de cento e oitenta dias, em se tratando de bens móveis; e de um ano, para os imóveis.

§ 2º Tratando-se de venda de animais, os prazos de garantia por vícios ocultos serão os estabelecidos em lei especial, ou, na falta desta, pelos usos locais, aplicando-se o disposto no parágrafo antecedente se não houver regras disciplinando a matéria.

Art. 446. Não correrão os prazos do artigo antecedente na constância de cláusula de garantia; mas o adquirente deve denunciar o defeito ao alienante nos trinta dias seguintes ao seu descobrimento, sob pena de decadência.

Tal como se infere do artigo 441, o adquirente pode “enjeitar” (ou seja, recusar, repudiar, repelir¹⁰) a coisa recebida com vícios ou defeitos “que a tornem imprópria ao uso” ou “lhe diminuam o valor”.

¹⁰ FERREIRA, Aurélio Buarque de Holanda. *Dicionário Aurélio Básico da Língua Portuguesa*. Rio de Janeiro: Nova Fronteira, 1988. p. 249.

A hipótese do dispositivo, portanto, regra geral, é resolver o contrato em razão de um vício que não é de escassa importância, mas suficientemente grave a ponto de tornar a coisa imprópria ou diminuir substancialmente o seu valor.

Se o alegado vício for sanável ou não tornar a coisa imprópria ao uso, **não** caberá a resolução do contrato, mas poderá o adquirente compelir a empresa a repará-lo. O próprio dispositivo também permite o abatimento do preço. Assim, aquele que adquire uma unidade autônoma e após seis meses de uso nota infiltração no teto do banheiro, não pode requerer a resolução do contrato, mas solicitar o reparo ou o abatimento do preço. Por outro lado, se esse mesmo edifício tivesse a sua estrutura totalmente condenada, sem possibilidade de reparação, o adquirente pode requerer a resolução do contrato e o reembolso dos valores pagos.

Como se nota, apenas vícios graves podem permitir a mais drástica consequência aos contratos: a sua resolução. Segundo bem pontua Giovanni Ettore Nanni¹¹ “[...] para fins de resolubilidade [...] o inadimplemento perpetrado no caso concreto deve ser não apenas incurável como também necessita de qualificação adicional: **ser severo**”¹². Nesse sentido, o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo já entendeu que a inadequação do sistema de ar-condicionado em empreendimento hoteleiro não admite a redibição do contrato, considerando que perícia prévia reputou o vício como sanável e quantificou o valor de reparo¹³.

¹¹ NANNI, Giovanni Ettore. *Inadimplemento absoluto e resolução contratual*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2021. p. 580.

¹² No mesmo sentido, cf. BIAZI, João Pedro de Oliveira de. Resolução do contrato de compra e venda na incorporação imobiliária: breves considerações sobre o art. 43-A da Lei 4.591/1964. *Migalhas*. Publicado em 09/02/2023. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-edilicias/381291/resolucao-do-contrato-de-compra-e-venda-na-incorporacao-imobiliaria>. Acesso em: 16 fev. 2023.

¹³ “[...] MÉRITO. Insurgência que prospera. Existência de vício no sistema de ar-condicionado que, no caso em tela, não autoriza a resolução contratual. Vício que é passível de reparação e não há comprovação de que obsta o exercício da atividade hoteleira, finalidade da contratação. Autores que, ao contrário, afirmaram que não questionam vícios na prestação de serviços hoteleiros e o resultado financeiro da exploração hoteleira [...] Sucumbência dos autores. RECURSOS PROVIDOS.” (TJSP; Apelação Cível 1024047-23.2019.8.26.0562; Relator (a): Viviani Nicolau; Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Foro de Santos - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 22/02/2022; Data de Registro: 23/02/2022).

Tratando-se da hipótese de um vício oculto grave e que atenda aos requisitos do artigo 441 do Código Civil, o prazo *decadencial* para propor a ação de redibição é de um ano a partir da constatação do vício (art. 445, § 1º).

A constatação do vício é sempre questão controversa e que requer o exame de provas. Em nossa opinião, a ciência inequívoca de um vício se daria quando, por exemplo, o proprietário reclama nas redes sociais sobre determinado vício em sua unidade ou quando o condomínio discute o aparecimento de vício em assembleia¹⁴, considerando análise preliminar realizada pelo zelador ou síndico. De todo modo, a jurisprudência do TJSP¹⁵ rotineiramente entende que a ciência inequívoca do vício se dá a partir de laudo pericial realizado por profissional, não obstante o vício já ser conhecido pelo adquirente ou condomínio.

Não sendo a hipótese de redibição contratual, ou seja, sendo possível a manutenção do vínculo contratual e a reparação do dano, o adquirente ou o condomínio poderá intentar ação indenizatória, de modo a compelir a construtora a indenizar o reparo devido.

Como já verificado anteriormente, sendo relação de consumo, o consumidor poderia reclamar pelos vícios ocultos ou aparentes no prazo de 90 dias (artigo 26, II e § 3º). Ocorre que mesmo ultrapassado referido prazo, com a aplicação da teoria do diálogo das fontes, a jurisprudência passou a entender que o consumidor também poderá se valer das opções conferidas no Código Civil¹⁶.

Nessa hipótese, o comprador ou o condomínio poderiam intentar ação indenizatória. Mas em qual prazo? A discussão é antiga e complexa. Inicialmente, analisemos o artigo 1.245 do revogado Código Civil de 1916:

¹⁴ Nessa senda, vide: (TJSP; Apelação Cível 1011379-15.2022.8.26.0562; Relator (a): Carlos Alberto de Salles; Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Foro de Santos - 12ª Vara Cível; Data do Julgamento: 16/07/2024; Data de Registro: 17/07/2024).

¹⁵ Nesse sentido: TJSP; Agravo de Instrumento 2096869-88.2023.8.26.0000; Relator (a): Marcus Vinicius Rios Gonçalves; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 41ª Vara Cível; Data do Julgamento: 29/06/2023; Data de Registro: 18/09/2023; TJSP; Apelação Cível 1002200-51.2020.8.26.0037; Relator (a): Costa Netto; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro de Araraquara - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 10/06/2022; Data de Registro: 10/06/2022.

¹⁶ A esse respeito, cf. TJSP; Apelação Cível 1117564-08.2022.8.26.0100; Relator (a): Rodolfo Pellizari; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 14ª Vara Cível; Data do Julgamento: 29/01/2024; Data de Registro: 29/01/2024.

Art. 1.245. Nos contratos de empreitada de edifícios ou outras construções consideráveis, o empreiteiro de materiais e execução responderá, durante cinco anos, pela solidez e segurança do trabalho, assim em razão dos materiais, como do solo, exceto, quanto a este, se, não achando firme, preveniu em tempo o dono da obra.

O dispositivo do CC/1916 estava localizado no capítulo que trata da empreitada e, a princípio, deveria ser aplicado apenas para questões que envolvessem a solidez e segurança da edificação. Ocorre que a jurisprudência passou a flexibilizar o conceito de solidez e segurança da edificação, aplicando o dispositivo para os mais variados vícios construtivos. Não obstante alguns julgados afirmarem que a aplicação seria apenas com relação aos defeitos “que representem riscos de desabamento ou ruína”¹⁷, fato é que a maioria dos julgados dos anos 1980, 1990 e 2000 afirmavam que a expressão solidez e segurança não deveria ser interpretada restritivamente, aplicando-se também aos defeitos que impedem a boa habitabilidade do prédio, tais como infiltrações, vazamentos, dentre outros¹⁸.

Com isso, a jurisprudência foi se pacificando para entender que o prazo estabelecido no artigo 1.245 referia-se à “garantia legal” da construção civil, ou seja, um prazo em que

¹⁷ “A garantia devida pelo empreiteiro diz com os defeitos que representem riscos de desabamento ou ruína, não se entendendo como tais apontadas diferenças no tamanho das vagas de estacionamento ou vazamento, defeitos nos revestimentos e trincais superficiais” (STJ, 4ª T., AgRgAg 37056-7-SP, rel. Min. Sálvio de Figueiredo Teixeira, j. 12/09/1994, DJU 24/10/1994, p. 28761). Na mesma senda: “a remoção do poste de luz que se encontrava nas proximidades da garagem, supostamente dificultando a entrada e saída dos carros, não é problema que representa risco à solidez e segurança da construção, não se aplicando, pois, o prazo de 5 anos previsto no artigo 618 do Código Civil” (TJSP; Apelação Cível 0213808-07.2008.8.26.0100; Relator (a): Silvério da Silva; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 6ª Vara Cível; Data do Julgamento: 26/03/2014; Data de Registro: 01/04/2014).

¹⁸ “Quando a lei fala em solidez e segurança está a alargar a aplicação da norma jurídica tanto aos casos em que a falta de solidez de uma peça ou parte ameaça a segurança global da edificação, como aos em que a falta de solidez parcial repercute apenas na segurança daquela parte, como, por exemplo, a falta de solidez da caixa d’água ou das placas componentes da fachada do edifício, embora não ameaçando arruinar o edifício inteiro, esteja a ameaçar de ruína a caixa d’água inteira ou a fachada inteira” (Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro, Apelação Cível 39.780, Rel. Paulo Roberto Freitas, j. 25 de fevereiro de 1987); “A citada norma legal efetivamente faz referência a solidez e segurança do trabalho e a doutrina mais conservadora empresta-lhe interpretação estrita, por tê-la como caráter excepcional. Observa-se hoje, entretanto, tendência a ampliar-lhe a abrangência, para compreender os defeitos graves em geral e não apenas aqueles que pudessem traduzir risco de ruína”. (STJ, REsp 32.239, Rel. Eduardo Ribeiro, j. 19/04/1994); “A expressão ‘solidez e segurança’ utilizada no art. 1.245 do Código Civil não deve ser interpretada restritivamente; os defeitos que impedem a boa habitabilidade do prédio, tais como infiltrações de água e vazamentos, também estão por ela abrangidos. Recurso especial não conhecido”. (STJ, REsp 46.568-SP, Rel. Ari Pargendler, j. 25/05/1999); “a solidez e a segurança a que se refere o art. 1.245 do Código Civil não retratam simplesmente o perigo de desmoronamento do prédio, respondendo, também, a construtora, por defeitos que possam comprometer, futuramente, o empreendimento, tais como rachaduras e infiltrações. Precedentes”. (STJ, AgRg no REsp 399.701/PR, Min. Humberto Gomes de Barros, j. 12/04/2005).

os construtores responderiam por eventuais aparecimentos de vícios construtivos em geral¹⁹.

Ainda assim restava uma pergunta. Ultrapassado o prazo de cinco anos, a construtora ficaria dispensada de realizar reparos decorrentes de vícios ocultos? Nesse sentido, em 1997, ainda na vigência do Código Civil de 1916, foi editada a Súmula 194 do Superior Tribunal de Justiça:

Súmula 194: Prescreve em vinte anos a ação para obter, do construtor, indenização por defeitos da obra.

Como se nota, ainda que fosse ultrapassado o prazo de garantia legal, poderia o condomínio ou o adquirente, propor ação de indenização por defeito de obra, no prazo de 20 anos (prazo geral de prescrição do Código Civil de 1916).

Passam-se os anos e o Código Civil de 2002 é sancionado. O atual artigo 618 (em substituição ao artigo 1.245) agora estabelece:

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.

¹⁹ Nesse sentido: AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. IMÓVEL. VÍCIO CONSTRUTIVO. ART. 26 DO CDC. ART. 618 DO CC. PRAZO DECADENCIAL. INAPLICABILIDADE. MÍNIMO DE GARANTIA DO IMÓVEL. IRRELEVÂNCIA PARA CONTAGEM DO PRAZO PRESCRICIONAL DECENAL. PRECEDENTES. 1. Conforme entendimento jurisprudencial da Segunda Seção, a pretensão do consumidor de ser indenizado pelo prejuízo decorrente de vícios de construção não se sujeita a prazo decadencial, quer previsto no Código Civil, quer previsto no CDC. 2. **A jurisprudência do STJ destaca que o prazo previsto no art. 618 do CC é meramente para irredutibilidade de garantia mínima**, não tendo nenhuma influência com o prazo prescricional, o qual tem como termo a quo a constatação do vício. Precedentes. 3. "A 'sólidez e segurança do trabalho de empreitada de edifícios ou outras construções consideráveis' foram destacadas pelo legislador (artigo 618 do Código Civil) para fins de atendimento ao prazo irredutível de garantia de cinco anos, não consubstanciando, contudo, critério para aplicação do prazo prescricional enunciado na Súmula 194 do STJ". (AgInt no AREsp n. 438.665/RS, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, DJe de 24/09/2019). Agravo interno improvido. (AgInt no AREsp n. 2.172.556/RS, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 13/11/2023, DJe de 17/11/2023).

Como se nota, o *caput* do atual artigo 618 não traz muitas diferenças com relação ao dispositivo do revogado Código e continua sendo compreendido pela jurisprudência como prazo de “garantia legal” da construção civil. Esse entendimento foi reafirmado pela doutrina por meio da edição do enunciado nº 181 do Conselho da Justiça Federal²⁰. Contudo, foi inserido parágrafo único que estabelece prazo de cento e oitenta dias sob pena de *decadência* “do direito assegurado neste artigo” caso o dono da obra não proponha ação contra o empreiteiro.

Ora. Considerando que as ações indenizatórias estão sujeitas aos prazos prescricionais²¹ (e não decadenciais), questiona-se qual o sentido do prazo *decadencial* de cento e oitenta dias estabelecido no parágrafo único do dispositivo. Segundo Nelson Rosenvald²², a partir da descoberta do vício, o dono da obra passa a dispor de cento e oitenta dias para intentar ação de *resolução* de contrato, sob pena de decadência, desde que a constatação tenha sido realizada dentro do prazo quinquenal de garantia legal do *caput*. Assim, o prazo decadencial determinado no parágrafo único seria aplicado exclusivamente para a propositura de ação que tenha por intuito resolver o contrato por vícios construtivos ocultos²³.

Mas a resolução de contrato por vícios ocultos, tal como já referido anteriormente, também possui previsão legal no artigo 445, § 1º do Código Civil. Assim, poder-se-ia entender que a disposição do artigo 618, parágrafo único, aplica-se apenas para a relação jurídica firmada entre empreiteiro e dono da obra e não entre o empreiteiro e o adquirente de uma unidade autônoma em incorporação imobiliária. Contudo, o que se nota da jurisprudência é que o artigo 618, parágrafo único, é comumente mencionado em decisões que decorrem de compromisso de promessa de compra e venda. Talvez a justificativa seja o fato de que a compra e venda de unidades na planta aguarda a construção da unidade e, por isso, a prestação da empreitada pode estar presente.

²⁰ “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”.

²¹ Como bem referido por Agnelo Amorim Filho: “[...] só as ações condenatórias podem prescrever, pois são elas as únicas ações por meio das quais se protegem os direitos suscetíveis de lesão” (AMORIM FILHO, Agnelo. Critério Científico para Distinguir a Prescrição da Decadência e para Identificar as Ações Imprescritíveis. *Revista dos Tribunais*, v. 744, out. 1997. p. 736).

²² ROSENVALD, Nelson. Art. 618. In: PELUSO, Cezar (coord.). *Código Civil comentado: doutrina e jurisprudência*. 13. ed. Barueri: Manole, 2019. p. 646-647.

²³ No mesmo sentido, cf. SIMÃO, José Fernando. *Prescrição e decadência: início dos prazos*. São Paulo: Atlas, 2013. p. 271.

Como é fácil perceber, o regime jurídico da resolução contratual por vício construtivo oculto é bastante confuso em nosso ordenamento. De um lado, o Código de Defesa do Consumidor permite a resolução do contrato caso vício de qualidade ou quantidade torne impróprio ou inadequado o produto, não tendo o vício sendo remediado no prazo máximo de 30 dias. De outro lado, o artigo 445, § 1º, do Código Civil, permite a redibição do contrato caso proposta a ação de resolução do contrato em até um ano do descobrimento do vício (desde que o vício não seja irrisório). Além disso, o artigo 618, parágrafo único, também admite que o dono da obra possa propor ação de resolução contratual em até 180 dias da descoberta do vício, desde que a ação seja proposta no prazo de garantia quinquenal estabelecido no *caput*.

Por outro lado, não se tratando de resolução contratual, a jurisprudência se mostra mais uníssona com relação ao prazo prescricional para a propositura da ação indenizatória. Como verificado anteriormente, a Súmula 194 do STJ estabelecia que o prazo para a propositura de ação indenizatória independia da garantia legal quinquenal e poderia ser intentada em até vinte anos.

Referida súmula seguia a regra do revogado artigo 177 do Código Civil de 1916 que determinava que as ações pessoais (indenizatória, por exemplo) prescreviam em vinte anos. Ocorre que o Código Civil de 2002, diferentemente da lei anterior, estabeleceu prazo trienal e específico para a ação de reparação de danos (art. 206, § 3º, inciso V).

Assim, considerando o prazo trienal e específico para a propositura da ação de reparação de danos, deve ser questionado se a Súmula 194 do STJ continua produzindo os seus efeitos. Ao longo dos últimos anos, a jurisprudência realizou uma “releitura” da súmula, determinando que agora ela deveria ser relida, para aplicação do prazo geral prescricional estabelecido no Código Civil de 2002 (art. 205), ou seja, o prazo decenal²⁴.

²⁴ DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER CUMULADA COM REPARAÇÃO DE DANOS MORAIS E COMPENSAÇÃO DE DANOS MORAIS. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DEFEITOS APARENTES DA OBRA. PRETENSÃO DE REEXECUÇÃO DO CONTRATO E DE REDIBIÇÃO. PRAZO DECADENCIAL. APLICABILIDADE. PRETENSÃO INDENIZATÓRIA. SUJEIÇÃO À PRESCRIÇÃO. PRAZO DECENAL. ART. 205 DO CÓDIGO CIVIL. 1. Ação de obrigação de fazer cumulada com reparação de danos materiais e compensação de danos morais. 2. Ação ajuizada em 19/07/2011. Recurso especial concluso ao gabinete em 08/01/2018. Julgamento: CPC/2015. 3. O propósito recursal é o afastamento da

Inegavelmente esse entendimento é o que tem prevalecido largamente no Tribunal de Justiça de São Paulo²⁵.

Todavia, é possível encontrar autores²⁶ e poucos julgados do Tribunal de Justiça de São Paulo²⁷ que entendem que na relação civil (e não consumerista) o prazo para a reparação de vícios construtivos ocultos é trienal, aplicando-se o quanto dispõe o artigo 206, § 3º, inciso V. No âmbito da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, o prazo decenal é uníssono²⁸.

prejudicial de decadência e prescrição em relação ao pedido de obrigação de fazer e de indenização decorrentes dos vícios de qualidade e quantidade no imóvel adquirido pelo consumidor. 4. É de 90 (noventa) dias o prazo para o consumidor reclamar por vícios aparentes ou de fácil constatação no imóvel por si adquirido, contado a partir da efetiva entrega do bem (art. 26, II e § 1º, do CDC). 5. No referido prazo decadencial, pode o consumidor exigir qualquer das alternativas previstas no art. 20 do CDC, a saber: a reexecução dos serviços, a restituição imediata da quantia paga ou o abatimento proporcional do preço. Cuida-se de verdadeiro direito potestativo do consumidor, cuja tutela se dá mediante as denominadas ações constitutivas, positivas ou negativas. 6. **Quando, porém, a pretensão do consumidor é de natureza indenizatória (isto é, de ser ressarcido pelo prejuízo decorrente dos vícios do imóvel) não há incidência de prazo decadencial. A ação, tipicamente condenatória, sujeita-se a prazo de prescrição.** 7. **À falta de prazo específico no CDC que regule a pretensão de indenização por inadimplemento contratual, deve incidir o prazo geral decenal previsto no art. 205 do CC/02, o qual corresponde ao prazo vintenário de que trata a Súmula 194/STJ, aprovada ainda na vigência do Código Civil de 1916 ("Prescreve em vinte anos a ação para obter, do construtor, indenização por defeitos na obra").** 8. Recurso especial conhecido e parcialmente provido (STJ, REsp n. 1.721.694/SP, Terceira Turma, rel. Min. Nancy Andrighi, j. 03/09/2019, *DJe* de 05/09/2019).

²⁵ TJSP; Agravo de Instrumento 2074422-72.2024.8.26.0000; Relator (a): Ademir Modesto de Souza; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional XII - Nossa Senhora do Ó - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 20/06/2024; Data de Registro: 20/06/2024; TJSP; Agravo de Instrumento 2105058-21.2024.8.26.0000; Relator (a): João Antunes; Órgão Julgador: 25ª Câmara de Direito Privado; Foro de Piracicaba - 3ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 12/06/2024; Data de Registro: 12/06/2024. TJSP; Apelação Cível 1001732-25.2022.8.26.0326; Relator (a): Wilson Lisboa Ribeiro; Órgão Julgador: 9ª Câmara de Direito Privado; Foro de Lucélia - 1ª Vara; Data do Julgamento: 09/04/2024; Data de Registro: 09/04/2024.

²⁶ MELO, Marco Aurélio Bezerra de. Art. 618. In: SCHREIBER, Anderson *et al.* *Código Civil comentado*: doutrina e jurisprudência. Rio de Janeiro: Forense, 2019. p. 372-373.

²⁷ "CONTRATO DE COMPRA E VENDA. Obrigação de fazer e indenização material e moral. Vícios de construção. Contrato entre pessoas físicas. Sentença que reconheceu a prescrição trienal. Relação jurídica entre as partes deve ser regida pelo Código Civil e não pelo CDC. Ausência de comprovação de que se trata de parte construtora. Contrato pactuado entre particulares. Vícios construtivos alegados desde o contrato e ocupação. Prescrição trienal. Artigo 206, §3º, inciso V, CC. Sentença mantida. Honorários majorados. RECURSO NÃO PROVIDO." (TJSP; Apelação Cível 0003972-27.2020.8.26.0438; Relator (a): Benedito Antonio Okuno; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Foro de Penápolis - 3ª Vara; Data do Julgamento: 23/03/2023; Data de Registro: 23/03/2023). No mesmo sentido: TJSP; Apelação Cível 1000832-70.2011.8.26.0506; Relator (a): Erickson Gavazza Marques; Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ribeirão Preto - 6ª Vara Cível; Data do Julgamento: 18/08/2021; Data de Registro: 18/08/2021.

²⁸ Vide, a esse respeito, os seguintes julgados: AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA. VICIOS CONSTRUTIVOS. INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E COMPENSAÇÃO POR DANOS MORAIS. PRESCRIÇÃO DECENAL. ART. 205 DO CÓDIGO CIVIL. SÚMULA 83/STJ. FUNDAMENTOS NÃO IMPUGNADOS. RAZÕES DISSOCIADAS DA MOTIVAÇÃO DO JULGADO. SÚMULAS 283 E 284 DO STF. AGRAVO NÃO PROVIDO. 1. "A pretensão cominatória de obrigar a construtora às providências necessárias ao saneamento do vício construtivo não se confunde com a mera substituição de produto ou reexecução de serviço, de modo que não se sujeita ao prazo decadencial previsto no art. 26 do Código de Defesa do Consumidor"

Caso a pretensão do adquirente ou condomínio não seja a resolução do contrato, tampouco a indenização (pretensão monetária para ressarcir os valores necessários ao reparo), ainda caberá a propositura de ação de obrigação de fazer, de modo a compelir o incorporador ou construtor a realizar o reparo dos vícios. Nessa hipótese, considerando o descumprimento contratual, o prazo para a propositura poderá ser compreendido como decenal, nos termos do EREsp n. 1.280.825/RJ²⁹.

(AgInt no REsp n. 1.863.245/SP, Relator Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 24/08/2020, *DJe* 27/08/2020). 2. "Quando a pretensão do consumidor é de natureza indenizatória (isto é, de ser ressarcido pelo prejuízo decorrente dos vícios do imóvel) não há incidência de prazo decadencial. A ação, tipicamente condenatória, sujeita-se a prazo de prescrição. À falta de prazo específico no CDC que regule a pretensão de indenização por inadimplemento contratual, deve incidir o prazo geral decenal previsto no art. 205 do CC/02" (REsp n. 1.819.058/SP, Relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 03/12/2019, *DJe* 05/12/2019) 3. Inadmissível o recurso especial quando a parte recorrente não impugna, de forma específica, os fundamentos do acórdão recorrido, apresentando razões dissociadas da motivação do julgado, como ocorreu na hipótese dos autos. Incidência das Súmulas 283 e 284 do STF. 4. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt no AREsp n. 2.394.798/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 15/04/2024, *DJe* de 18/04/2024); AgInt no AREsp n. 2.457.803/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 08/04/2024, *DJe* de 11/04/2024; AgInt no AREsp n. 2.214.804/PR, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 28/08/2023, *DJe* de 30/08/2023; AgInt no AREsp n. 2.092.461/SP, relatora Ministra Nancy Andrichi, Terceira Turma, julgado em 12/06/2023, *DJe* de 14/06/2023; AgInt no AREsp n. 1.909.182/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 13/06/2022, *DJe* de 17/06/2022.

²⁹ EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA EM RECURSO ESPECIAL. RESPONSABILIDADE CIVIL. PRESCRIÇÃO DA PRETENSÃO. INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. PRAZO DECENAL. INTERPRETAÇÃO SISTEMÁTICA. REGIMES JURÍDICOS DISTINTOS. UNIFICAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. ISONOMIA. OFENSA. AUSÊNCIA. 1. Ação ajuizada em 14/08/2007. Embargos de divergência em recurso especial opostos em 24/08/2017 e atribuído a este gabinete em 13/10/2017. 2. O propósito recursal consiste em determinar qual o prazo de prescrição aplicável às hipóteses de pretensão fundamentadas em inadimplemento contratual, especificamente, se nessas hipóteses o período é trienal (art. 206, §3, V, do CC/2002) ou decenal (art. 205 do CC/2002). 3. Quanto à alegada divergência sobre o art. 200 do CC/2002, aplica-se a Súmula 168/STJ ("Não cabem embargos de divergência quando a jurisprudência do Tribunal se firmou no mesmo sentido do acórdão embargado"). 4. O instituto da prescrição tem por finalidade conferir certeza às relações jurídicas, na busca de estabilidade, porquanto não seria possível suportar uma perpétua situação de insegurança. 5. **Nas controvérsias relacionadas à responsabilidade contratual, aplica-se a regra geral (art. 205 CC/02) que prevê dez anos de prazo prescricional e, quando se tratar de responsabilidade extracontratual, aplica-se o disposto no art. 206, § 3º, V, do CC/02, com prazo de três anos.** 6. Para o efeito da incidência do prazo prescricional, o termo "reparação civil" não abrange a composição da toda e qualquer consequência negativa, patrimonial ou extrapatrimonial, do descumprimento de um dever jurídico, mas, de modo geral, designa indenização por perdas e danos, estando associada às hipóteses de responsabilidade civil, ou seja, tem por antecedente o ato ilícito. 7. Por observância à lógica e à coerência, o mesmo prazo prescricional de dez anos deve ser aplicado a todas as pretensões do credor nas hipóteses de inadimplemento contratual, incluindo o da reparação de perdas e danos por ele causados. 8. Há muitas diferenças de ordem fática, de bens jurídicos protegidos e regimes jurídicos aplicáveis entre responsabilidade contratual e extracontratual que largamente justificam o tratamento distinto atribuído pelo legislador pátrio, sem qualquer ofensa ao princípio da isonomia. 9. Embargos de divergência parcialmente conhecidos e, nessa parte, não providos. (EREsp n. 1.280.825/RJ, relatora Ministra Nancy Andrichi, Segunda Seção, julgado em 27/06/2018, *DJe* de 02/08/2018).

Ocorre que o prazo decenal, estabelecido genericamente pela jurisprudência para a pretensão referente à indenização ou obrigação dos vícios construtivos, talvez deva ser repensado, assim como o “prazo de garantia legal” supostamente determinado no artigo 618, do Código Civil, mas assim acolhido pela jurisprudência.

Tal como já asseverado por Nelson Rosenvald e Carlos Edison do Rêgo Monteiro Filho³⁰, o fato de o contrato de compra e venda poder ser considerado de longa duração não significa que o fornecedor está obrigado a uma garantia *ad eternum*³¹.

Há que se pensar que toda edificação é formada por diversos sistemas e materiais construtivos distintos. A fundação de uma edificação deve ser projetada para que resista por muitos e muitos anos e, portanto, o prazo de vida útil deve ser extenso. Contudo, a pintura da fachada normalmente tem prazo de vida útil de até três anos e, após tal interregno, há perda da garantia do sistema e a edificação deve ser repintada.

É justamente por isso que os prazos de garantia contratual são distintos, a considerar a diversidade de sistemas que compõe a edificação. Como se sabe, na construção civil há sistemas que são feitos para perdurarem no tempo por longo prazo, enquanto a pintura, o rejunte dos pisos, as lâmpadas, dentre outros elementos ou componentes possuem prazo de vida útil inferiores. Não é possível, portanto, atribuir genericamente o prazo de cinco anos como a “garantia legal” da construção, seja porque esse prazo é insuficiente para garantir a estabilidade da fundação (que, por exemplo, possui prazo de vida útil superior a trinta anos), seja porque o prazo é extenso demais para garantir o pleno funcionamento de componentes e sistemas mais simples (a exemplo disso o rejunte de um piso de área externa).

³⁰ ROSENVALD, Nelson; MONTEIRO FILHO, Carlos Edison do Rêgo Monteiro. Vícios construtivos e relação de consumo: liability, accountability e responsibility. *Conjur.* Publicado em: 02/03/2022. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2022-mar-02/garantias-consumo-vicios-construtivos-consumo-liability-accountability-responsibility>. Acesso em 17 fev. 2023.

³¹ No mesmo sentido, José Carlos Puoli aduz: “É dizer, não pode ser eternizado, nem tampouco desarrazoadamente grande, o período dentro do qual um construtor/incorporador irá responder pela construção realizada. É que, se assim acontece, eleva-se a insegurança, estimulam-se conflitos e, ainda, é acarretado relevante aumento no custo da produção, com efeitos deletérios não apenas para construtores/incorporadores, mas também para contratantes e consumidores de ‘produtos imobiliários’, que acabam tendo que conviver com preços mais elevados no mercado”. (PUOLI, José Carlos Baptista. Capítulo 15. Vícios construtivos. In: BORGES, Marcus Vinícius Motter (coord.). *Curso de Direito Imobiliário Brasileiro*. 2. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2022. p. 670).

A prática no contencioso judicial envolvendo ações de vícios construtivos demonstra que dentre as diversas demandas propostas, boa parte pleiteia o reparo de sistemas cujo prazo de vida útil ou garantia contratual já foi exaurido há anos. Normalmente acompanhada de um parecer técnico de engenharia, são apontados diversos vícios construtivos, mas não se demonstra que o sistema reclamado ainda possui prazo de vida útil vigente ou que a manutenção predial foi realizada, tal como determina o Manual de Uso e Operação da edificação. Não há separação entre o que efetivamente é vício construtivo (de responsabilidade do construtor) e o que pode ser considerado vício decorrente (i) da ausência de manutenção; (ii) da irregularidade de uso (cuja atribuição de responsabilidade é do usuário). O prazo de garantia contratual também normalmente é desconsiderado, uma vez que o prazo de garantia legal supostamente estabelecido no artigo 618 do CC abarcaria todos os sistemas.

Nesse sentido, é necessário maior debate acadêmico sobre questões técnicas envolvendo a construção civil. A manutenção predial, por exemplo, é indispensável a qualquer construção e engloba um plexo de cuidados técnicos aptos a preservar o bom desempenho de uma edificação³². Sem que a manutenção predial seja realizada, não há como se atingir a vida útil e o desempenho dos sistemas, elementos e componentes construtivos. Assim, “a manutenção não pode ser feita de modo improvisado e casual. Ela deve ser entendida como um serviço técnico, cuja responsabilidade exige capacitação apurada”³³.

Inexiste no Brasil legislação federal que obrigue expressamente os condomínios a realizarem as manutenções prediais devidas, bem como a registrarem em livro próprio as ações adotadas. A regra genérica que obriga o síndico a diligenciar a conservação e guarda das partes comuns estabelecida no art. 1.348, inciso V, do Código Civil, a nosso ver, é insuficiente. É verdade que há leis estaduais versando sobre o tema, como a Lei Estadual

³² GOMIDE, Tito Lívio Ferreira. A manutenção das obras de construção civil deve ser obrigatória e periódica? *Blog do Instituto de Engenharia*. Disponível em: <https://www.institutodeengenharia.org.br/site/2018/04/16/a-manutencao-das-obras-de-construcao-civil-deve-ser-obrigatoria-e-periodica/>. Acesso em: 25 jan. 2020. Como bem destacado por Carlos Pinto Del Mar “Nenhum edifício é imune à degradação provocada pelo ambiente, pelo uso ou pelas características intrínsecas de seus materiais constituintes. Mesmo que tenha sido concebido, projetado e construído corretamente, devem ser esperados problemas causados pelo desgaste normal dos produtos de construção utilizados. A negligência nas atividades de manutenção provoca degradação do edifício construído, gerando conseqüentemente uma também crescente insatisfação de seus usuários”. (DEL MAR, Carlos Pinto. *Direito na construção civil*. São Paulo: Pini/Leud, 2015. p. 184).

³³ NBR 5.674: Manutenção de Edificações – Procedimento, p. 02.

(RJ) nº 6400/2013, que foi um passo importante porque determina a realização periódica de autovistoria nos condomínios, bem como a emissão de laudo técnico cujos apontamentos obrigam o Condomínio. Lamenta-se, contudo, que a legislação tenha aplicação regional, apenas no estado do Rio de Janeiro.

Diante da ausência de legislação federal que regule questões envolvendo manutenção predial, prazos de vida útil e garantias da construção civil, algumas normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) foram editadas nos últimos anos. Tais normas possuem papel relevante no âmbito da engenharia civil, mas também poderiam ter relevância no direito. Analisemos.

3. As Normas da ABNT

A NBR 5674 de 2012 (Manutenção de Edificações – Procedimento) dispõe dos requisitos para a gestão da manutenção em edificações de forma a preservar as características originais da edificação e prevenir a perda de desempenho decorrente da degradação dos sistemas, elementos ou componentes da construção civil. Referida norma, portanto, estabelece um conjunto de ações e registros que devem ser realizados pelos condomínios para o bom atendimento da manutenção predial³⁴.

Segundo a norma, a manutenção predial deve não apenas ser realizada, mas organizada documentalmente, indicando os serviços realizados, de forma a atender o quanto determina o manual de uso e operação da edificação (especialmente o item 7.2).

Já a ABNT 15575-1 de 2013 (Edificações habitacionais – Desempenho), conhecida como “norma de desempenho”, estabelece os prazos de vida útil dos sistemas construtivos³⁵ e os prazos mínimo de desempenho, bem como destaca a importância da manutenção predial para que a construção possa atingir referidos prazos.

³⁴ Segundo o item 5.2: “No caso de propriedade condominial, os proprietários condôminos, responsáveis pela manutenção de partes autônomas individualizadas e co-responsáveis pelo conjunto da edificação, devem observar e fazer observar o estabelecido nas normas técnicas e no manual de operação, uso e manutenção de sua edificação, se houver”.

³⁵ Segundo definição da própria norma vida útil é o “período de tempo em que um edifício e/ou seus sistemas se prestam às atividades para as quais foram projetados e construídos, com atendimento dos níveis de desempenho previstos nesta Norma, considerando a periodicidade e a correta execução dos processos de manutenção especificados no respectivo manual de uso, operação e manutenção (a vida útil não pode ser confundida com prazo de garantia legal ou contratual)”.

Segundo a norma, são estabelecidos desempenhos térmico, acústico, lumínico, durabilidade e manutenibilidade, saúde, higiene e qualidade do ar, funcionalidade e acessibilidade, conforto tátil e antropodinâmico, dentre outros. A norma dispõe que (item 3.42): “aos usuários é incumbido realizar os programas de manutenção, segundo ABNT NBR 5674, considerando as instruções do manual de uso, operação e manutenção e recomendações técnicas das inspeções prediais”.

Mais recentemente, a NBR 17170 de 2022 (Edificações – Garantias – Prazos Recomendados e Diretrizes) estabeleceu prazos recomendados de garantia que, segundo a norma, deve ser:

[...] o tempo em que o fornecedor é responsável perante o consumidor por corrigir falhas nos produtos por ele fornecidos e originados no processo de sua concepção e produção, desde que seja realizada a manutenção devida, os produtos sejam corretamente utilizados e observadas as demais condições previstas no manual de uso, operação e manutenção deste produto.

Adequadamente, a norma aduz que: “o correto uso e a correta manutenção, realizada periodicamente e em atendimento à ABNT 5674 e às orientações técnicas iniciais contidas no manual de uso, operação e manutenção das edificações, são determinantes para a garantia oferecida pelo incorporador [...]”.

Além disso, a norma determina as situações que podem acarretar a perda da garantia (item 6.4), tais como a ausência de manutenção, uso incorreto de equipamentos, falta de registro e comprovação da implantação do sistema de gestão de manutenção, dentre outras situações.

Assim, a NBR 17710 de 2022 estabelece os prazos de garantia tecnicamente recomendados para os mais diversos sistemas da construção (pisos, revestimentos, esquadrias, portas, forros, telhamento, sistemas hidráulicos, sistemas elétricos, dentre outros). Os prazos de garantia recomendados pela norma variam entre um e cinco anos, contando-se a partir da data de emissão do documento de conclusão de obra (auto de conclusão ou habite-se).

O fato é que as referidas normas técnicas, embora relevantes no âmbito da construção civil, são desconsideradas pelos tribunais brasileiros. Apesar de o artigo 39, inciso VIII, do Código de Defesa do Consumidor determinar que é vedado ao fornecedor de produtos ou serviços colocar no mercado qualquer produto ou serviço em desacordo com as normas da ABNT, não obriga o consumidor ou o condomínio atender às disposições das referidas normas. A ausência de obrigatoriedade legal leva à falsa impressão de que a sua aplicação é facultativa, assim como o atendimento ao Manual de Uso e Operação da Edificação.

Lamenta-se o fato de a jurisprudência, em geral, desconsiderar as normas técnicas da ABNT, até porque, tal como já defendido, o Código Civil é insuficiente para tratar a questão dos prazos envolvidos na construção civil. Como defende José Carlos Puoli³⁶

[...] parece necessário que a verificação destes prazos seja alterada, para que não mais prevaleça a generalização que tem sido verificada na prática, cumprindo que se contemple leitura conjunta de fatores jurídicos e técnicos, de forma que se possa ter mais uma justa solução destes casos, seja para prestigiar o dono de uma edificação que precisa obter o justo 'reparo' das decorrências de um vício construtivo, seja para não onerar desarrazadamente o construtor/incorporador que deve se ver isento da obrigação de responder pelo bem, desde que ultrapassado um prazo razoável de tempo, o qual varia em vista do tipo de construção que se estiver tratando.

Enquanto a matéria não é suficientemente tratada pelo legislador, seria salutar que o juiz, nas ações envolvendo vícios construtivos, atentasse para saber se: (i) o sistema sobre o qual se reclama está (ou não) dentro do prazo de vida útil³⁷; (ii) se o usuário (adquirente ou condomínio) observou as determinações relacionadas à manutenção predial. Na hipótese de ambas as respostas serem afirmativas, a responsabilidade civil do construtor estará mais evidenciada, facilitando a análise da prova pericial normalmente produzida nesse tipo de demanda.

³⁶ PUOLI, José Carlos Baptista. Capítulo 15. Vícios construtivos. In: BORGES, Marcus Vinícius Motter (coord.). *Curso de Direito Imobiliário Brasileiro*. 2. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2022. p. 670.

³⁷ Com raras exceções, o critério da vida útil foi bem observado pela jurisprudência. Contudo, dos poucos julgados localizados, não se tratava de bem imóvel, mas, sim, móvel. Vide, por exemplo: REsp n. 105573558/SC, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 04/10/2012, DJe de 20/11/2012.

Ocorre que a prática judicial demonstra que raramente tais questões são observadas com atenção pela perícia ou pelo juiz. É bastante comum que as sentenças condenatórias imponham a obrigatoriedade de os incorporadores/construtores realizarem os reparos de vícios construtivos que podem decorrer de fatos alheios à responsabilidade dos construtores, tais como ausência de manutenção ou irregularidade de uso. A ausência de atendimento ao Manual de Uso e Operação da Edificação, lamentavelmente, também não tem sido motivo determinante para o afastamento do nexo de causalidade da responsabilidade das empresas.

Conclusões

O ordenamento brasileiro não é suficientemente claro a respeito do tratamento jurídico para as demandas que envolvem vícios construtivos. Além disso, a prática demonstra que ao longo dos julgamentos, o magistrado normalmente não leva em consideração questões relevantes tais como prazo de vida útil dos sistemas da construção, atendimento do usuário às determinações do Manual de Uso e Operação, manutenção predial e irregularidade de uso. Embora as normas técnicas da ABNT sejam consideravelmente respeitadas no âmbito acadêmico da engenharia civil, os tribunais não têm conferido o respeito necessário, desprezando sua aplicação.

Além disso, a jurisprudência reputa que o início da contagem normalmente se dá quando há “ciência inequívoca do vício construtivo”, fato normalmente atrelado à produção de algum laudo técnico, que pode ser elaborado muito tempo após a efetiva constatação do problema reclamado. Some-se a isso que o prazo decenal para a pretensão indenizatória é certamente muito extenso, permitindo que a ação seja proposta muitos e muitos anos após a efetiva constatação do vício construtivo.

Essa situação torna possível, por exemplo, que determinado vício oculto inicialmente percebido no ano de 2010 somente seja “efetivamente” constatado em laudo pericial no ano de 2020, fato que autoriza que a ação seja proposta até o ano de 2030. Essa situação não apenas se mostra injusta, como também coloca o fornecedor em situação de desvantagem, já que o vício descoberto em 2010 certamente teria um custo muito menor caso fosse remediado meses após a sua descoberta.

Defendemos, assim, alteração legislativa que conferisse maior clareza e operabilidade aos prazos envolvidos nas demandas que versem a respeito dos vícios construtivos. Enquanto inexistente qualquer alteração legislativa, compete ao juiz, ao avaliar questões relacionadas aos vícios construtivos, observar se o prazo de vida útil do sistema a ser reclamado foi ou não ultrapassado, valendo-se dos prazos de garantia contratual e dos prazos estabelecidos nas normas técnicas de engenharia.

Além disso, caso o sistema de que se reclama esteja dentro do prazo de vida útil, o magistrado deveria verificar se o usuário da edificação atendeu as determinações impostas no Manual de Uso e Operação da Edificação ou Manual do Proprietário, de forma a conferir se as manutenções necessárias para o atingimento da vida útil foram ou não realizadas, sob pena de rompimento do nexo de causalidade, de modo a afastar a responsabilidade do construtor.