

DA RESPONSABILIDADE DECORRENTE DE VÍCIOS DO IMÓVEL^{1 2}

1. Introdução

Este trabalho pretende esclarecer ao leitor a duração e abrangência da responsabilidade decorrente de vícios da construção para aquele que constrói ou aliena um imóvel, uma temática que nos parece ser repleta de dúvidas e controvérsias³.

Adiantando tais discussões, pode-se afirmar, à primeira vista, em uma leitura apressada e isolada do art. 618⁴ do Código Civil – que trata da garantia legal da obra – que a responsabilidade do construtor é de 5 anos e, a partir de então, ele não responde por defeitos estruturais do imóvel. Seria, contudo, admissível que um prédio devidamente conservado se torne inabitável em virtude de falhas estruturais depois de 20 anos contados da entrega da obra e disto não decorra responsabilidade para o construtor, haja vista o encerramento do prazo de garantia legal? Evidente que não. Conforme veremos a seguir, o empreiteiro continua sendo responsável por força do regime geral da responsabilidade civil, cujo prazo prescricional se inicia a partir da ciência do vício oculto. Até quando, porém? A responsabilidade não pode, por evidente, ser eterna.

E quanto ao vendedor de imóvel pronto e acabado, usado, com vícios ocultos, qual é a extensão da sua responsabilidade? A venda pode ser desfeita em caso de vício oculto? É cabível ação indenizatória neste caso, após ter sido ultrapassado o prazo previsto na lei para exercício de ação redibitória ou estimatória?

Responderemos essas perguntas cientes de que elas não estarão livres de questionamentos e entendimentos diversos.

¹ Mestrando em Direito Civil Contemporâneo pela PUC-Rio. Mestre em Construction Law & Dispute Resolution pela King's College London. Especializado em Direito Civil-Constitucional pela UERJ. Bacharel em Direito pela PUC-Rio. Advogado. E-mail:cristianoschiller@gmail.com.

² Agradeço ao Prof. Carlos Nelson Konder por ponderações sobre o tema, assim como ao Prof. Alexandre Gomide por comentários e indicação de jurisprudência.

³ Demonstrando as dúvidas e controvérsias sobre o tema, vide decisões judiciais do Foro de Santos, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, com entendimentos diversos versando sobre o mesmo caso, envolvendo vício construtivo em empreendimento hoteleiro: (i) 1021977-96.2020.8.26.0562; (ii) 1027251-75.2019.8.26.0562; (iii) 2198903-49.2020.8.26.0000; e (iv) 2272551-62.2020.8.26.0000

⁴ “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.”

Dividimos o presente trabalho da seguinte forma: no item 2, tratamos da responsabilidade do construtor ou incorporador por vícios da obra; no item 3, tratamos da responsabilidade do alienante de imóvel com vícios ocultos; no item 4, sintetizamos as principais conclusões deste trabalho

2. Da Responsabilidade do Construtor ou Incorporador por Vícios na Obra

A extensão da responsabilidade do construtor por danos decorrentes da construção é objeto de discussões na doutrina e jurisprudência, especialmente por força do art. 618 do Código Civil, cuja redação não é das mais felizes, ensejando dúvidas sobre a prescrição e decadência do direito daqueles prejudicados por defeitos da construção.

O art. 618, que trata da responsabilidade de empreiteiro pela solidez e segurança da obra – e que estabelece o prazo de 5 anos de garantia, contados da entrega da obra –, apesar de inserido no capítulo “Da empreitada⁵”, não está restrito a esta matéria, na medida em que se trata de norma de ordem pública, com efeitos para além do contrato de empreitada, e do dono da obra, protegendo também futuros proprietários da construção⁶, conforme trataremos adiante.

⁵ A empreitada se define como o contrato em que o dono da obra e proprietário do imóvel contrata, mediante remuneração fixa, o empreiteiro, para que este realize, por si ou por terceiros, uma obra específica, podendo ser realizada com material fornecido pelo dono da obra ou pelo empreiteiro. Nos termos do Capítulo VI do Título V do Código Civil, são dois os tipos de empreitada: (i) empreitada de labor (ou de mão-de-obra); e (ii) mista (ou de material). Pela primeira, o empreiteiro fornece apenas a mão-de-obra, sendo o material fornecido pelo dono da obra, ao passo que na segunda o empreiteiro fornece o material e a mão-de-obra, assumindo, portanto, maior responsabilidade. Trata-se de contrato bilateral, comutativo, oneroso e consensual. Apesar das semelhanças, é contrato diverso da prestação de serviço. Cuida-se de obrigação de resultado, na medida em que a obra deverá ser entregue conforme especificações do dono da obra.

⁶ Vide Recurso Extraordinário nº. 105.835/SP, de 1988, em que o Ministro Aldir Passarinho afirma que os futuros compradores ficam sub-rogados nos direitos referentes à solidez e segurança. (STJ. Recurso Especial 105.835/SP. Segunda Turma. Relator Min. Aldir Passarinho. Julgamento: 17/06/1988. Publicação: 26/08/1988). Também neste sentido, vide Recurso Especial nº. 77713, de 1991, em que o Ministro Athos Carneiro afirma que “a responsabilidade contratual do construtor, – contratual porque construiu obra cumprindo obrigações decorrentes do contrato –, subsiste quer perante quem lhe cometeu a construção, como perante quaisquer novos proprietários, enquanto subsistir o prazo de garantia, nos exatos termos do artigo 1.245 do Código Civil. (...) Pondero que a aplicação do artigo 1.245 do CC em garantia dos atuais proprietários do prédio, tenham sido estes ou não que contrataram com o construtor, revela-se a exegese que melhor consoa com as próprias finalidades da norma legal e com as exigências do bem comum. Quem constrói, garante a solidez e a segurança da obra durante o quinquênio, e os terceiros adquirentes subrogam-se nas pretensões que competiriam ao anterior dono da obra, que ao alienar unidades residenciais transmite ao comprador todos os seus direitos e ações relativos ao prédio transacionado.” (REsp 7.363/SP, Rel. Ministro Athos Carneiro, Quarta Turma, julgado em 08/10/1991, DJ 09/12/1991, p. 18035). Tal posicionamento foi confirmado no REsp 77.713/MG, DE 1997 (REsp 77.713/MG, Rel. Ministro Eduardo Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 10/11/1997, DJ 19/12/1997, p. 67490). Vide, ainda, julgado mais recente do TJ/RS (TJ/RS. Apelação Cível nº. 70021856539. Rel. Desembargador Artur Arnildo Ludwig

Neste sentido, a despeito de a letra da lei fazer referência apenas ao “empreiteiro de materiais e execução” (isto é, o empreiteiro e a empreitada mista, em interpretação literal), não seria justificável excluir do escopo desta norma, empreitadas de labor e construções realizadas por outras modalidades que não empreitada (tal como obra por administração ou incorporação imobiliária), na medida em que se trata de obrigação de resultado e em toda e qualquer obra o construtor deve assegurar a solidez e segurança da edificação.⁷

Ainda conferindo interpretação extensiva à empreitada, a doutrina e jurisprudência majoritária concordam que a “solidez e segurança” mencionada no referido artigo deve ser interpretada extensivamente para abarcar a funcionalidade e habitabilidade da edificação, não se limitando, portanto, a problemas estruturais que gerem insegurança, protegendo o dono da construção contra insalubridade, infiltrações, problemas elétricos, rachaduras, etc.⁸

Quanto à expressão “construções consideráveis”, por estas deve-se entender construções de grande porte, ainda que temporárias, ficando excluídas pequenas construções⁹, tal como azulejamentos¹⁰.

(vencido). Rel. para acórdão Liége Puricelli Pires. Sexta Câmara Cível de Porto Alegre, j. 13.08.2009, Dje 28.08.2009).

⁷ Vide Braga Netto, Felipe; Rosenvald, Nelson. *Código Civil Comentado*. 2ª Ed (revista e atualizada). Salvador: Editora Juspodivm, 2021, p. 731 e Scavone Junior, Luiz Antonio. *Direito Imobiliário – Teoria e Prática*. 3ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2011, p. 331.

⁸ Alexandre Junqueira Gomide, após citar jurisprudência e doutrina, nas pessoas de Sérgio Cavaliere Filho, Carlos Pinto Del Mar e Carlos Roberto Gonçalves, confirma este entendimento, concluindo nos seguintes termos: “Assim, temos aqui a primeira conclusão do presente trabalho: seja na doutrina ou na jurisprudência dominante, vence a corrente que entende que o conceito de solidez e segurança da obra deve ser interpretado de forma extensiva, aplicando-se, portanto, o art. 618 do Código Civil não somente aos defeitos e vícios que comprometem a segurança e estabilidade da obra, mas a todos aqueles que possam comprometer a habitabilidade da edificação. Assim, sejam (i) infiltrações, (ii) vazamentos, (iii) problemas decorrentes de irregularidade de projeto, (iii) mau funcionamento de equipamentos (iv) ou mesmo o não atendimento, pela construção, do quanto determinam as normas técnicas – todas essas situações devem ser entendidas como suscetíveis da aplicação do art. 618 do Código Civil.” (Gomide, Alexandre Junqueira. *Contrato de Empreitada e Inexecução: aspectos controvertidos envolvendo prazos do exercício de pretensões e direitos*. Revista do Instituto dos Advogados de São Paulo, N. 46, Julho-Agosto 2018, pp. 12-13). Neste mesmo sentido, vide Tepedino, Gustavo et al.. *Código Civil interpretado: Conforme a Constituição da República – Vol. II*. Rio de Janeiro: Renovar, 2006, p. 362 e Braga Netto, Felipe; Rosenvald, Nelson. *Código Civil Comentado*. 2ª Ed (revista e atualizada). Salvador: Editora Juspodivm, 2021, p. 731.

⁹ Chaves de Faria, Cristiano; Braga Netto, Felipe; Rosenvald, Nelson. *Manual de Direito Civil – Vol. Único*. 5ª Ed (revista e atualizada). Salvador: Editora Juspodivm, 2020, p. 892.

¹⁰ Tepedino, Maria Celina e Heloisa Helena, citando Teresa Ancona Lopez, dão como exemplo, além do azulejamento, por nós citado, a construção de escada e muro (Tepedino, Gustavo et al.. *Código Civil interpretado: Conforme a Constituição da República – Vol. II*. Rio de Janeiro: Renovar, 2006, p. 361). No entanto, nos parece controverso afirmar, taxativamente, que um muro ou uma escada não estariam cobertos por essa garantia, ainda que sejam “pequenas empreitadas”. No nosso sentir, cada

Discussão já superada é acerca da natureza do prazo de 05 anos constante do art. 618 (caput), sendo uníssono na doutrina¹¹ e jurisprudência¹² que se trata de prazo legal de garantia (e não prescricional). Se durante a vigência do Código Civil de 1916 havia discussão quanto a redutibilidade, mediante acordo contratual, do prazo de garantia, tal questão foi superada com a adição da expressão de “irredutível” no art. 618 do Código Civil de 2002, indicando tratar-se de norma de interesse público, isto é, de ordem pública.

Essa responsabilidade de solidez e segurança em muito se assemelha ao vício redibitório¹³, previsto nos artigos 441 a 446 do Código Civil e que trataremos mais adiante¹⁴. Em comum, ambos são ocultos, desconhecidos e anteriores à tradição da coisa, bem como devem ser graves. Desta feita, ficam excluídos do escopo do art. 618 os vícios aparentes, que deixam de ser questionáveis após o recebimento da obra (caso se trate de relação de consumo, o Código de Defesa do Consumidor (“CDC”), em seu artigo 26, II, concede o prazo decadencial de 90 dias para reclamação, conforme será adiante exposto).

caso deve ser avaliado individualmente e sempre deverá ser levada em consideração a natureza e vida útil esperada da construção.

¹¹ “Há, portanto, dois prazos distintos e independentes: o de cinco anos, a contar da entrega da obra, para aparecimento do defeito, e o prazo prescricional, para a ação do dano da obra. (...). A respeito, Serpa Lopes afirma que o prazo de cinco anos não é de natureza prescricional ou decadencial, mas ‘um prazo para o exercício de um determinado direito, sem se confundir com o prazo prescricional’” (Serpa Lopes. Curso de Direito Civil, vol. IV, 4ª ed. Rio de Janeiro, apud Tepedino, Gustavo et al.. *Código Civil interpretado: Conforme a Constituição da República* – Vol. II. Rio de Janeiro: Renovar, 2006, p. 366).

¹² Este posicionamento já está sedimentado na jurisprudência e doutrina há várias décadas, conforme Recurso Especial nº. 47.208/SP, de relatoria do Ministro Barros Monteiro, publicado no DJU em 24/05/1999, com menção a doutrina: “O prazo estabelecido no art. 1.245 do Código Civil é de garantia, consoante reiterada jurisprudência desta Corte. Quando do julgamento do Resp. nº. 32.676-3/SP, o Exmo. Ministro Athos Carneiro deixou delineada a seguinte qualificação jurídica: Impede, primeira, esclarecer que com relação ao art. 1245 do CC não há falar em “prescrição quinquenal”, pois, como assente na doutrina e jurisprudência dominantes, o prazo ali estipulado é de garantia e não de prescrição (Hely Lopes Meirelles, “Direito de Construir”, RT, 1961, pág. 319/320), ou seja, o construtor ou incorporador fica responsável pelos defeitos que nesse período a edificação apresentar, mas a pretensão do prejudicado prescreverá somente no prazo de 20 anos contados do momento em que verificado o mau adimplemento” (Recurso Especial nº. 47.208/SP, Quarta Turma, Relator Ministro Barros Monteiro, J. 18/02/1999.).

¹³ Adriana Regina Sarra de Deus afirma que o parágrafo único do art. 618 cria “uma hipótese especial de vício redibitório, aplicável apenas para os vícios ocultos de que trata o caput (Deus, Adriana Regina Sarra de. Responsabilidade Civil dos Empreiteiros e Construtores. Revista de Direito Privado. Vol. 79. São Paulo: Revista de Direito Privado, Jul/2017, pp. 101-130).

¹⁴ Mas que, no entendimento de Serpa Lopes, não se confundem. (Curso de Direito Civil, vol. IV, 4ª ed. Rio de Janeiro, apud TEPEDINO, Gustavo et al.. *Código Civil interpretado: Conforme a Constituição da República* – Vol. II. Rio de Janeiro: Renovar, 2006, p. 362).

No que se tratar de vício aparente decorrente da empreitada, o dono da obra deverá adotar a sistemática prevista nos artigos 615¹⁵ e 616¹⁶ do Código Civil, isto é, deverá: **(i)** recusar o recebimento da obra; ou **(ii)** demandar abatimento do preço.

O parágrafo único do art. 618 prevê o prazo decadencial de 180 dias contados do “conhecimento” do vício para propositura de ação contra o empreiteiro, sendo a melhor interpretação no sentido de se entender “conhecimento” do vício como “aparecimento” do vício¹⁷. Esse prazo é para a reclamação do vício conhecido durante o período de garantia, de modo que, se no último dia do prazo de 5 cinco anos vier a ser conhecido um vício que afete a habitabilidade, o dono da obra deverá exercer seu direito no prazo de 180 dias contados do referido dia¹⁸. Ademais, conforme explicam Nelson Rosenvald e Felipe Braga Netto, “se a obra apresentar diversos defeitos em distintos momentos, para cada novo defeito surgirá novo prazo de 180 dias a partir do aparecimento de cada qual”¹⁹.

Cabe notar, contudo, que esse prazo de 180 dias é para mover ação edilícia, isto é, ação redibitória (isto é, rejeição da obra, com devolução da coisa e restituição do preço) ou estimatória (esta última também chamada de *quantum minoris*, isto é, que visa o abatimento do preço), não abrangendo, portanto, ações indenizatórias que visam a reparação civil, sujeitas a prazo prescricional, constantes dos artigos 205 e 206 do Código Civil. Isto é, tendo em vista que o prazo de 180 dias é decadencial, este implicará apenas na perda do direito de estabelecer nova situação jurídica²⁰, ou melhor, de desconstituir situação

¹⁵ Art. 615. Concluída a obra de acordo com o ajuste, ou o costume do lugar, o dono é obrigado a recebê-la. Poderá, porém, rejeitá-la, se o empreiteiro se afastou das instruções recebidas e dos planos dados, ou das regras técnicas em trabalhos de tal natureza.

¹⁶ Art. 616. No caso da segunda parte do artigo antecedente, pode quem encomendou a obra, em vez de enfeitá-la, recebê-la com abatimento no preço.

¹⁷ Chaves de Faria, Cristiano; Braga Netto, Felipe; Rosenvald, Nelson. *Manual de Direito Civil – Vol. Único*. 5ª Ed (revista e atualizada). Salvador: Editora Juspodivm, 2020, p. 892.

¹⁸ Caio Mário da Silva Pereira defende que esse prazo decadencial se inicie somente após encerrado o prazo de garantia de 5 anos, pois, caso contrário, estar-se-ia, na concepção do autor, reduzindo a garantia legal de 5 anos, criando regime mais gravoso que aquele do Código Civil de 1916 (Instituições de Direito Civil, vol. III (Contratos), Rio de Janeiro: Forense, 2005, p. 323). Luiz Antonio Scavone Junior afirma que “o adquirente não precisa ingressar com ação (tecnicamente, exercer a sua pretensão) em 05 (cinco) anos. Basta provar que o vício ocorreu dentro do prazo de garantia – 5 (cinco) anos – que poderá ingressar com a ação em face do construtor e demais participantes do empreendimento”, dando a entender que a pretensão pode ser exercida após o período de garantia, presumindo-se que no prazo de 180 dias contados da ciência do aparecimento do vício (Scavone Junior, Luiz Antonio. *Direito Imobiliário – Teoria e Prática*. 3ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2011, p. 335). Essas correntes não nos parecem ter sido acolhidas pela doutrina e jurisprudência.

¹⁹ Braga Netto, Felipe; Rosenvald, Nelson. *Código Civil Comentado*. 2ª Ed (revista e atualizada). Salvador: Editora Juspodivm, 2021, p. 732 e Scavone Junior, Luiz Antonio. *Direito Imobiliário – Teoria e Prática*. 3ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2011, p. 331.

²⁰ “As ações constitutivas (...) não se destinam a reclamar prestação inadimplida, mas a constituir situação jurídica nova. Diante delas, não há que se cogitar de prescrição. O decurso do tempo faz

jurídica existente, pela redibição ou abatimento do preço, mas não afetará a pretensão de reparação civil pelos danos recorrentes do vício construtivo^{21 22 23}.

Em outras palavras:

Quer dizer, o prazo de 180 dias, de natureza decadencial refere-se apenas ao direito potestativo constitutivo/desconstitutivo do dono da obra rescindir o contrato ou rever o seu preço, permanecendo a pretensão de indenização, veiculada em ação condenatória sujeita ao prazo prescricional do art. 205 do CC/02²⁴.

Tem, assim, o dono da obra, o direito de: **(i)** mover ação edilícia, para demandar: **a)** o abatimento do preço ou **b)** a resolução do negócio, com o retorno ao *status quo ante*, colocando-o na situação anterior à realização do contrato; e **(ii)** mover ação indenizatória, para demandar a compensação pelos danos materiais e/ou morais sofridos em decorrência da violação da obrigação de “solidez e segurança”.

Nota-se, deste modo, que: **(i)** existem dois caminhos disponíveis ao dono da obra lesado por vício que afetou a habitabilidade do imóvel, cada um com requisitos e efeitos diversos; **(ii)** tais caminhos não são, necessariamente, excludentes, na medida em que a ação edilícia não exclui o direito à indenização, caso fique comprovado, pelo dono da obra, que sofreu dano para além da coisa restituída ou do abatimento de preço, haja vista

extinguir o direito potestativo de criar novo relacionamento jurídico. Dá-se, então, a decadência do direito não exercido no seu tempo de eficácia.” (Humberto Theodoro Júnior. Curso de Direito Processual Civil. 38ª ed., Rio de Janeiro: Forense: 2003, pp. 291-292, apud Scavone Junior, Luiz Antonio. *Direito Imobiliário – Teoria e Prática*. 3ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2011, p. 335).

²¹ “Tereza Ancona Lopez destaca que, em se tratando de ação de reparação de danos, o prazo é de natureza prescricional (e não decadencial), sendo de três anos, conforme o art. 206, §3º, V, do CC. Conclui que “a questão da decadência em cento e oitenta dias não atinge a pretensão do comitente de reparação pelos danos causados pelos defeitos de solidez e segurança que está sujeita ao prazo prescricional de três anos, por se tratar de demanda condenatória. (Teresa Ancona Lopez, Comentários ao Código Civil, Vol. II, São Paulo: Saraiva, 2003, pp 618-619, apud TEPEDINO, Gustavo et al.. *Código Civil interpretado: Conforme a Constituição da República* – Vol. II. Rio de Janeiro: Renovar, 2006, p. 362).

²² Neste sentido é o enunciado 181 da 3ª Jornada de Direito Civil, de 2003: “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.”

²³ Vide, exemplificativamente, recente julgado do STJ: “No entanto, a doutrina majoritária se inclina 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 a prazo prescricional.” (Resp 1.534.831-DF, Rel. Min Ricardo Villas Boas Cueva, Rel. Acđ. Min Nancy Andrighi, por maioria. Dje 02/03/2018).

²⁴ Braga Netto, Felipe; Rosendvald, Nelson. *Código Civil Comentado*. 2ª Ed (revista e atualizada). Salvador: Editora Juspodivm, 2021, p. 733 e Scavone Junior, Luiz Antonio. *Direito Imobiliário – Teoria e Prática*. 3ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2011, p. 733).

que houve um inadimplemento que pode ter gerado prejuízos não compensados pelo abatimento ou restituição dos valores pagos²⁵.

Sobre o prazo para ações indenizatórias, há divergência se o prazo prescricional seria de 10 ou de 3 anos. A jurisprudência tende, majoritariamente pela primeira posição, ao passo que a doutrina tende pela segunda.

A argumentação em favor do prazo decenal teria como principal fundamento a aplicação analógica do prazo prescricional geral do Código Civil de 2002, conforme entendimento consolidado da jurisprudência desde a vigência do Código Civil de 1916, refletido na súmula 194 do STJ, de 03/10/1997, que prevê que “prescreve em vinte anos a ação para obter, do construtor, indenização por defeitos da obra.”.

Desta feita, por este entendimento, tendo em vista que o prazo prescricional geral foi reduzido de vinte para dez anos e o entendimento consolidado do STJ era no sentido de aplicar o prazo prescricional geral, à época, 20 anos, deve-se aplicar o mesmo raciocínio esculpido na súmula 194, que agora é de 10 anos.²⁶ Encontram-se na doutrina, ainda que minoritariamente, posicionamento a favor do prazo prescricional decenal para pretensões surgidas do inadimplemento do empreiteiro²⁷.

Demonstrando a preferência do Judiciário pelo prazo decenal para mover ações edilícias, vide decisão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, que reconheceu a condenação

²⁵ Sobre os efeitos da resolução, vide doutrina de Aline de Miranda Valverde Terra, indicando que a restituição não se confunde com a indenização: “Optando pela resolução, extingue-se a relação obrigacional e em seu lugar surge uma relação de liquidação, voltada ao retorno ao status quo ante, no âmbito da qual se produzem os efeitos (a) liberatório, que libera as partes de cumprirem as prestações ainda não adimplidas; (b) restitutivo, que impõe a ambas as partes a restituição, uma a outra, de tudo o que já houverem recebido por força da relação obrigacional; e (c) indenizatório, que atribui ao devedor a indenização por eventuais perdas e danos experimentadas pelo credor” (Terra, Aline de Miranda Valverde. *Execução pelo equivalente como alternativa à resolução: repercussões sobre a responsabilidade civil*. Revista Brasileira de Direito Civil – RBDCivil, Belo Horizonte, v. 18, p. 49-73, out./dez. 2018, p. 58).

²⁶ Vide jurisprudência do Tribunal de Justiça de São Paulo: “Tem-se questão conhecida e há muito sedimentada, já antes do Código Civil de 2002, com a edição da Súmula 194 do STJ, segundo a qual “prescreve em vinte anos a ação para obter, do construtor, indenização por defeitos da obra”, hoje reduzido o prazo para dez (10) anos, nos termos do art. 205 do Código Civil” (TJSP, Apelação 9000018-22.2011.8.26.0602, 1ª Câmara de Direito Privado, rel. Des. Claudio Godoy, j. 27.01.2015, ementa e p. 4).

²⁷ Como exemplo desta posição, vide Adriana Regina Sarra de Deus: “afigura-se correto sujeitar a pretensão reparatória do dono da obra ao prazo geral de dez anos previsto no art. 205 do Código Civil. Trata-se, com efeito, do prazo prescricional aplicável às pretensões surgidas do inadimplemento contratual.” (Deus, Adriana Regina Sarra de. *Responsabilidade Civil dos Empreiteiros e Construtores*. Revista de Direito Privado. Vol. 79. São Paulo: Revista de Direito Privado, Jul/2017, pp. 101-130).

da Orbe S/A em favor do Condomínio Edifício Jardins D’Espanha, por defeitos construtivos no prédio, nos seguintes termos:

Já o parágrafo único do artigo 618 dispõe tão somente de prazo decadencial para o exercício do direito referente à garantia, e não todo e qualquer direito de indenização por perdas e danos, como é o caso da pretensão exercida nestes autos, mesmo que de natureza condenatória de obrigação de fazer:

(...)

Pelo mesmo fundamento deve ser afastada a alegação acerca do prazo decadencial do artigo 445, caput e §1º, do Código Civil: (...). **Esse prazo decadencial atinge tão somente o direito de redibição (rescisão do contrato) ou de abatimento do preço, não a pretensão à indenização por perdas e danos.**

No caso, a pretensão do apelado é indenizatória, ainda que em obrigação de fazer, consistente no reparo dos vícios construtivos do imóvel. O apelado não pleiteia nem a rescisão de contrato de empreitada que seria existente entre as partes – contrato que nenhuma delas chega a afirmar ter existido – nem pleiteia qualquer redução de preço.

O pedido do autor é expressamente condenatório, para que a apelante execute os reparos necessários para correção dos vícios construtivos alegados. **Nesses termos, trata-se de pretensão reparatória, cujo prazo prescricional é decenal**, nos termos do caput do artigo 205 do Código Civil e conforme entendimento adaptado da Súmula 194 do E. Superior Tribunal de Justiça. (TJSP, Apelação 0007991-77.2012.8.26.0011, 3ª Câmara de Direito Privado, rel. Des. Carlos Alberto).²⁸

Acontece que o Código Civil de 2002 passou a prever o prazo prescricional de 3 anos para a reparação civil, entendendo a maior parte da doutrina²⁹ que esse é o prazo para

²⁸ Em complemento, vide julgado em que foi reconhecida a decadência, haja vista que o exercício da pretensão ocorreu após o período de 180 dias previsto no parágrafo único do art. 618: “In casu, a notificação do coapelado André Gonçalves Mariano a respeito da queda do muro de fechamento se deu em 07.11.2006 (fls. 70/77), razão pela qual há de se depreender que, nesta data, a apelante já tinha ciência do suposto vício da coisa. A presente demanda, entretanto, apenas fora proposta em 01.08.2007, reconhecendo-se, portanto, a decadência do direito da apelante. Não há de se falar, outrossim, que a natureza jurídica do prazo previsto no art. 618, parágrafo único, seja prescricional, uma vez haver menção expressa ao decaimento do direito à redibição. Nessa esteira, também sucumbe a pretensão à multa contratual, já que o acessório segue a sorte do principal.” (TJSP, Apelação 0022729-84.2007.8.26.0451, 2ª Câmara de Direito Privado, rel. Des. Rosângela Telles, j. 26.05.2015, ementa e p. 7)

²⁹ Neste sentido expõe Alexandre Gomide: “Desta feita, não nos parece correto o entendimento da jurisprudência majoritária, considerando que a sistemática da prescrição foi alterada pelo CC/2002. Vozes respeitáveis da doutrina compartilham desse entendimento. Nesses termos, José Fernando Simão, Flávio Tartuce, Marco Aurélio Bezerra de Melo, Ênio Zuliani, Hamid Bdine Júnior. Da mesma maneira, alguns julgados também possuem o mesmo entendimento. Mas o fato é que tais julgados ainda são minoritários”. (Gomide, Alexandre Junqueira. *Contrato de Empreitada e Inexecução: aspectos controvertidos envolvendo prazos do exercício de pretensões e direitos*. Revista do Instituto dos Advogados de São Paulo, N. 46, Julho-Agosto 2018, p. 20). Na mesma linha, posicionando-se pelo prazo prescricional de 3 anos, vide: **a)** Chaves de Faria, Cristiano; Braga Netto, Felipe; Rosenvald, Nelson. *Manual de Direito Civil – Vol. Único*. 5ª Ed (revista e atualizada). Salvador: Editora Juspodivm, 2020, p. 893; **b)** Tepedino, Gustavo; Konder, Carlos Nelson; Bandeira, Paula Greco. *Fundamentos do Direito Civil*. Volume 3 – Contratos. Rio de Janeiro: Forense, 2020, p. 307; **c)** TEPEIDINO, Gustavo et al.. *Código Civil interpretado: Conforme a Constituição da República – Vol. II*. Rio de Janeiro: Renovar, 2006, p. 367); e **d)** Scavone Junior, Luiz Antonio. *Direito Imobiliário – Teoria e Prática*. 3ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2011, p. 337.

demandar perdas e danos em face do empreiteiro³⁰.

Sobre a definição do prazo prescricional, indagamos, para este fim, se não seria o caso de determinar se a responsabilidade fundada no art. 618 é contratual ou extracontratual. Pois, feito isto, definiríamos se o prazo aplicável é decenal ou trienal, conforme seja, respectivamente, matéria contratual ou extracontratual, entendimento este consolidado, em maio de 2019, pelo STJ, no sentido de que o prazo de prescrição referente a responsabilidade civil contratual é de 10 anos, ao passo que para matérias de responsabilidade civil extracontratual esse prazo é de 3 anos³¹.

Esta diferenciação pode ser relevante na medida em que o empreiteiro pode responder também perante terceiros, que venham a adquirir um imóvel – com os quais não possui relação contratual –³², pelos danos causados, hipótese em que não há uma relação contratual, diferentemente da relação contratual existente entre dono da obra e empreiteiro.

Ficamos divididos entre adotar uma posição dualista, que dependerá da relação entre as partes envolvidas (contratual ou extracontratual), e uma unitária (no sentido de que é apenas e sempre contratual ou então extracontratual). Pela posição dualista, sempre que estivermos a tratar da relação entre dono da obra e empreiteiro, estamos a falar de uma relação contratual, o que não excluiria, contudo, a existência de indenização que decorra de relação extracontratual. Pela posição unitária, adotaríamos o entendimento de que seria extracontratual, na medida em que se trata de norma de ordem pública, não modificável pela vontade das partes e que independe da existência de um contrato – ainda que inserida no capítulo “Da empreitada” –, protegendo, em nosso entender, não só o dono da obra, que contratou o empreiteiro, mas todo e qualquer futuro proprietário durante o período quinquenal de garantia estabelecido em lei. Notamos, contudo, que, se estamos a falar de

³⁰ Em julgado do TJ/RS, defendeu-se o prazo trienal, mas talvez porque se tratava de pleito movido por adquirente do imóvel sem relação contratual com o construtor: “E aqui uma aparente antinomia no sistema, haja vista que o Código Civil prevê o prazo de três anos para a pretensão de reparação civil (art. 206, V, §3º, do CC/02), ao passo que o Código de proteção e Defesa do Consumidor, em seu art. 27, estabelece o prazo prescricional de cinco anos para a pretensão, em se tratando de relação de consumo e vício do serviço.” (TJ/RS. Apelação Cível nº. 70021856539. Rel. Desembargador Artur Arnildo Ludwig (vencido). Rel. para acórdão Liége Puricelli Pires. Sexta Câmara Cível de Porto Alegre, j. 13.08.2009, Dje 28.08.2009).

³¹ Vide EREsp 1281594/SP, Rel. Ministro Benedito Gonçalves, Rel. p/ Acórdão Ministro Felix Fischer, Corte Especial, julgado em 15/05/2019, DJe 23/05/2019)

³² Neste sentido, vide nota 6, acima.

relação não contratual, as ações edilícias não serão aplicáveis (i.e., redibição e estimatória), mas apenas indenizatória.

Ademais, seria a responsabilidade do art. 618 de natureza objetiva³³ ou subjetiva? Se subjetiva, haveria culpa presumida do construtor³⁴?

Entendemos se tratar de culpa presumida, pelos seguintes motivos: **(i)** não faria sentido considerar que durante o período quinquenal contado da entrega da obra a responsabilidade do empreiteiro é objetiva e, após, passa a ser subjetiva. Sabemos que a responsabilidade objetiva decorre, em brevíssima síntese, nos termos do parágrafo único do art. 927, de previsão expressa em lei ou do risco (criado³⁵) da atividade, não nos parecendo ser este o primeiro caso por força da redação do art. 618, nem ser justificável entender que o fundamento seria o risco da atividade apenas durante o período quinquenal³⁶; **(ii)** a jurisprudência tem considerado, desde o Código Civil de 1916, que o prazo quinquenal do art. 618 criaria uma mera regra de distribuição do ônus da prova, o que reforçaria que tal artigo traria uma culpa presumida do construtor (e não uma responsabilidade objetiva).³⁷

³³ Para Alexandre Gomide, seria um caso de responsabilidade objetiva: “Nesse período, a responsabilidade é objetiva e poderá o dono da obra valer-se das ações edilícias” (Gomide, Alexandre Junqueira. *Contrato de Empreitada e Inexecução: aspectos controvertidos envolvendo prazos do exercício de pretensões e direitos*. Revista do Instituto dos Advogados de São Paulo, N. 46, Julho-Agosto 2018, p. 30. Caio Mário Pereira da Silva aparenta ter a mesma posição, ao afirmar que “o empreiteiro responde “independentemente da ideia de culpa”. (Caio Mário Pereira da Silva. *Instituições de Direito Civil*, vol. III (Contratos), Rio de Janeiro: Forense, 2005, p. 323).

³⁴ Para João Manoel de Carvalho Santos, a culpa do construtor é extracontratual e presumida (*Código Civil Brasileiro Interpretado*, vol. XVII, 9. Ed, Rio de Janeiro: Livraria Freitas Bastos, 1980 apud TEPEDINO, Gustavo et al.. *Código Civil interpretado: Conforme a Constituição da República – Vol. II*. Rio de Janeiro: Renovar, 2006, p. 364). Arnoldo Wald afirmava ser um caso de culpa presumida (Obrigações e Contratos, 16. Ed. São Paulo: Saraiva, 2004 apud TEPEDINO, Gustavo et al.. *Código Civil interpretado: Conforme a Constituição da República – Vol. II*. Rio de Janeiro: Renovar, 2006, p. 366). Há de se notar, contudo, que ambos os autores opinaram ainda na vigência do Código Civil de 1916, previamente à previsão legal de responsabilidade objetiva no parágrafo único do art. 927.

³⁵ Sobre o Código Civil de 2002 ter adotado a teoria do risco criado: “Seja como for, se insistimos na definição de uma teoria, é certo que aquela que mais se aproxima do perfil do Código Civil de 2002 é a teoria do risco criado.” (Braga Netto, Felipe; Rosenvald, Nelson. *Código Civil Comentado*. 2ª Ed (revista e atualizada). Salvador: Editora Juspodivm, 2021, p. 683).

³⁶ Corroborando este entendimento, Adriana Regina Sarra de Deus afirma que: “Não há que se cogitar de um período de responsabilidade objetiva, seguido de outro de responsabilidade subjetiva. Até o transcurso do prazo prescricional aplicável, a responsabilidade do empreiteiro por perdas e danos será por culpa presumida, afastando-se mediante a comprovação, pelo empreiteiro, da ocorrência de caso fortuito ou força maior.” (Deus, Adriana Regina Sarra de. *Responsabilidade Civil dos Empreiteiros e Construtores*. Revista de Direito Privado. Vol. 79. São Paulo: Revista dos Tribunais, Jul/2017, pp. 101-130).

³⁷ Válido refletir, contudo, até que ponto é pertinente esta presunção de culpa por força do art. 618 do Código Civil, pois na obrigação de resultado cabe ao devedor provar que não teve culpa por não ter adimplido a obrigação. Desta feita, cabe ao empreiteiro provar que o vício construtivo não decorre de

Neste sentido, de ser mera regra de distribuição do ônus da prova, vide trecho de julgado do Tribunal de Justiça de São Paulo, em que o revisor, em voto vencedor, considerou que a parte perde o “direito à facilitação de prova”, se ultrapassado o período decadencial:

Daí, buscando compatibilizá-lo com o sistema, propor interpretação que se harmonize com o atual estágio do direito pátrio. Assim é que, diante do caráter de garantia que a lei, agora assumidamente, tem (art. 618), deve-se entender o § único como a dizer que o dono da obra, se não ajuizar a ação nos 180 dias contados do aparecimento do defeito (no prazo do § único do artigo), **perderá, em razão de sua inação, o direito à facilitação da prova**. Tinha tal direito, em consonância com o caput; não o exercendo no semestre, caber-lhe-á produzir prova. **O ônus da prova é do empreiteiro, se a ação for ajuizada no semestre; caso contrário, será do dono da obra, podendo este, então, propor a ação no prazo ordinário decenal de prescrição do art. 205.** (TJSP, Apelação 1016799-10.2014.8.26.0100, 10ª Câmara de Direito Privado, rel. Des. Cesar Ciampolini, j. 15.12.2015, p. 7). (grifo nosso)

Da mesma forma decidiu o STJ, afirmando expressamente que a responsabilidade constante do art. 618 é presumida, conforme ementa abaixo:

Recurso especial. Responsabilidade civil do construtor. Contrato de empreitada integral. Possibilidade de responsabilização do construtor pela solidez e segurança da obra com base no art. 1.056 do CCB/16 (art. 389 CCB/02). Ação indenizatória. Prescrição. Inocorrência. 1. Controvérsia em torno do prazo para o exercício da pretensão indenizatória contra o construtor por danos relativos à solidez e segurança da obra. 2. Possibilidade de responsabilização do construtor pela fragilidade da obra, **com fundamento tanto no art. 1.245 do CCB/16 (art. 618 CCB/02), em que a sua responsabilidade é presumida, ou com fundamento no art. 1.056 do CCB/16 (art. 389 CCB/02), em que se faz necessária a comprovação do ilícito contratual, consistente na má-execução da obra**. Enunciado 181 da III Jornada de Direito Civil. 3. Na primeira hipótese, a prescrição era vintenária na vigência do CCB/16 (cf. Súmula 194/STJ), passando o prazo a ser decadencial de 180 dias por força do disposto no parágrafo único do art. 618 do CC/2002. 4. Na segunda hipótese, a prescrição, que era vintenária na vigência do CCB/16, passou a ser decenal na vigência do CCB/02. Precedente desta Turma. 5. O termo inicial da prescrição é a data do conhecimento das falhas construtivas, sendo que **a ação fundada no art. 1.245 do CCB/16 (art. 618 CCB/02) somente é cabível se o vício surgir no prazo de cinco anos da entrega da obra**. 6. Inocorrência de prescrição ou decadência no caso concreto. 7. Recurso especial da ré prejudicado (pedido de majoração de honorários advocatícios). 8. Recurso especial da autora provido, prejudicado o recurso especial da ré. TJ. (REsp 1.290.383/SE, Terceira Turma, rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino, j. 11.02.2014). (grifo nosso).

Questão que se põe é se a presunção de culpa é aplicável apenas para ações edilícias, as quais devem ser movidas no prazo decadencial de 180 dias por defeitos surgidos durante o período quinquenal, ou se também se aplica para ações indenizatórias movidas em razão

culpa sua. Nesse sentido, Adriana Regina Sarra de Deus afirma que “é de resultado a obrigação do empreiteiro, cuja culpa é presumida com a simples demonstração, pelo dono da obra, de que o resultado contratado não foi atingido (op. cit.).

de danos por defeitos construtivos surgidos dentro do referido período quinquenal. Salvo melhor juízo, seguimos com a segunda opção.

Indaga-se, ainda, como exercer redibição de uma construção realizada em terreno de propriedade do dono da obra? Como se daria a restituição da obra? O retorno ao *status quo ante* seria mediante remoção, pelo empreiteiro, de todas as benfeitorias realizadas no terreno por força do contrato de empreitada ou, via restituição da remuneração recebida, somada ao reembolso de todos os custos da obra? A primeira hipótese não nos parece viável, sob o ponto de vista da razoabilidade e proporcionalidade, sob pena de configurar exercício abusivo do direito. Antes de tudo, tal direito, caso exercível, deveria ser aplicável apenas caso o defeito existente torne a obra inútil para o contratante, o que, quando estamos a tratar de obras consideráveis, deve ser difícil de ocorrer. Assim sendo, pode-se afirmar que a ação edilícia mais adequada será, em regra, a ação estimatória, por força do qual o dono da obra exigirá abatimento do preço proporcional ao defeito, caso este não seja corrigível pelo empreiteiro, diga-se de passagem, pois deve-se buscar o meio menos oneroso às partes para resolver o inadimplemento e buscar o devido cumprimento contratual, em prestígio à finalidade do contrato.

Feita esta análise, cabe adentrar a responsabilidade do construtor e/ou do incorporador com base no CDC, haja vista estes atuarem como fornecedores quando o imóvel que resulta da construção é destinado ao uso final pelo adquirente³⁸.

³⁸ O Judiciário tem considerado que o adquirente de imóvel para fins de investimento não seria consumidor (vide: <<https://www.abecip.org.br/imprensa/noticias/tribunais-diferenciam-investidor-do-consumidor-comum-nos-distratos>> (último acesso em 06/01/2021). Vide, ainda, o seguinte texto, que, defendendo a corrente finalista para o conceito de consumidor, por força da qual a expressão “destinatário final” constata do artigo 2º do CDC deve ser interpretada de maneira restrita, havendo a necessidade de destinação final econômica do bem, sugere três hipóteses de não incidência do CDC no âmbito da incorporação imobiliária: <<https://www.conjur.com.br/2018-abr-07/opiniao-hipoteses-nao-incidencia-cdc-incorporacao-imobiliaria>> (último acesso em 06/01/2021). Defendendo a aplicação do CDC ao consumidor investidor que se mostra vulnerável, em mitigação à teoria finalista e aplicando uma “teoria finalista aprofundada”, vide Moraes, Pedro Henrique de Paula. *O consumidor investidor nos contratos imobiliários*. Revista Debate Imobiliário. São Paulo: Ibradim, Edição nº. 8, março 2021, pp. 46-49.

O CDC prevê, em seus artigos 12³⁹ e 18⁴⁰, a responsabilidade do fornecedor, dentre eles o construtor, conforme expressamente mencionado pelo art. 12.

Em breve síntese, os artigos 12 a 17 tratam dos defeitos do produto e do serviço, também chamados de “vícios de qualidade por insegurança” ou “fato do produto (ou do serviço)”, que são aqueles defeitos que fazem com que o produto seja potencialmente danoso à integridade física ou ao patrimônio do consumidor, ao passo que os artigos 18 a 25 tratam do “vício por inadequação”, que afetam a prestabilidade do produto, prejudicando seu uso e fruição ou diminuindo o seu valor⁴¹.

Em outras palavras, para maior clareza, o legislador (e a doutrina especializada) associam a designação de “vício” para falha de adequação do produto a sua finalidade, ao passo que “defeito” se refere a uma falha de segurança que gera risco ao consumidor.⁴²

³⁹ Art. 12. O fabricante, o produtor, o construtor, nacional ou estrangeiro, e o importador respondem, independentemente da existência de culpa, pela reparação dos danos causados aos consumidores por defeitos decorrentes de projeto, fabricação, construção, montagem, fórmulas, manipulação, apresentação ou acondicionamento de seus produtos, bem como por informações insuficientes ou inadequadas sobre sua utilização e riscos.

§ 1º O produto é defeituoso quando não oferece a segurança que dele legitimamente se espera, levando-se em consideração as circunstâncias relevantes, entre as quais:

I - sua apresentação;

II - o uso e os riscos que razoavelmente dele se esperam;

III - a época em que foi colocado em circulação.

§ 2º O produto não é considerado defeituoso pelo fato de outro de melhor qualidade ter sido colocado no mercado.

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

I - que não colocou o produto no mercado;

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

III - a culpa exclusiva do consumidor ou de terceiro.

⁴⁰ Art. 18. Os fornecedores de produtos de consumo duráveis ou não duráveis respondem solidariamente pelos vícios de qualidade ou quantidade que os tornem impróprios ou inadequados ao consumo a que se destinam ou lhes diminuam o valor, assim como por aqueles decorrentes da disparidade, com a indicações constantes do recipiente, da embalagem, rotulagem ou mensagem publicitária, respeitadas as variações decorrentes de sua natureza, podendo o consumidor exigir a substituição das partes viciadas.

§ 1º Não sendo o vício sanado no prazo máximo de trinta dias, pode o consumidor exigir, alternativamente e à sua escolha:

I - a substituição do produto por outro da mesma espécie, em perfeitas condições de uso;

II - a restituição imediata da quantia paga, monetariamente atualizada, sem prejuízo de eventuais perdas e danos;

III - o abatimento proporcional do preço.

⁴¹ Vide artigo de Fabrício Castagna Lunardi, *A responsabilidade civil do fornecedor por vícios dos produtos no Código de Defesa do Consumidor*, publicado em 05/2006 e elaborado em 01/2006: <<https://jus.com.br/artigos/8267/a-responsabilidade-civil-do-fornecedor-por-vicios-dos-produtos-no-codigo-de-defesa-do-consumidor#:~:text=Os%20v%C3%ADcios%20de%20inadequa%C3%A7%C3%A3o%20s%C3%A3o,ou%20diminuindo%20o%20seu%20valor>>. Acesso em 07.01.2021.

⁴² Neste sentido, vide o Recurso Especial nº 1.303.510 – SP: “O Código de Defesa do Consumidor estabelece dois regimes jurídicos para a responsabilidade civil do fornecedor: a responsabilidade por

O parágrafo único artigo 18 do CDC, à semelhança do art. 618 do Código Civil, trata de ações de natureza constitutivas à disposição do consumidor, adicionando, além da medida redibitória (inciso II – “a restituição imediata da quantia paga, monetariamente atualizada”) e da medida estimatória (inciso III – “o abatimento proporcional do preço”), a “substituição do produto por outro da mesma espécie, em perfeitas condições de uso”, prevista no inciso I, tudo sem prejuízo da possibilidade de exigir, previamente a estas medidas, o conserto do vício no prazo de 30 dias. Pode-se dizer que são “as ações edilícias do CDC”.⁴³

Nota-se, assim, que as medidas previstas no parágrafo primeiro do art. 18⁴⁴ do CDC apenas se aplicam ao consumidor contratante, seja da construção de imóvel, seja de aquisição de unidade futura pronta e acabada, na medida em que o terceiro que não estabeleceu vínculo contratual com o incorporador ou empreiteiro, não pode demandar a redibição ou abatimento do preço.

No entanto, isso não significa que o consumidor não primitivo, isto é, aquele que não adquiriu diretamente de um fornecedor, não terá direito a indenização por força dos prejuízos sofridos, conforme defendem algumas vozes doutrinárias^{45 46}.

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 da desconformidade do produto ou serviço com uma expectativa legítima 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).” (STJ, Resp 1.303.510-SP, Rel. João Otávio de Noronha, por unanimidade, J. 03/11/2015, Dje 06/11/2015).

⁴³ Em complemento e ratificando o disposto, vide jurisprudência do STJ: “Há que se acrescentar ainda que, no sistema do CDC, não há limitação quanto à natureza dos vícios apresentados no imóvel (se relacionados à “solidez ou segurança” da obra ou não), tampouco restrição quanto à magnitude do empreendimento (se construção de grande monta ou não). Ademais, para além da possibilidade de redibir o contrato ou pleitear o abatimento do preço – alternativas que vigoram no Código Civil para vícios ocultos – o CDC coloca à disposição do consumidor uma terceira opção, consistente na substituição do produto ou na reexecução do serviço (arts. 18, § 1º, I, e 20, I, do CDC).” (STJ, Resp 1.534.831-DF, Rel. Min Ricardo Villas Boas Cueva, Rel. Acd. Min Nancy Andrighi, por maioria. Dje 02/03/2018).

⁴⁴ Vide inteiro teor do artigo 18 do CDC na nota 40, acima.

⁴⁵ Neste sentido, vide doutrina de Fabrício Bolzan: “Em resumo, apesar de o Código do Consumidor ter disciplinado a definição de produto de forma bem reduzida, isso não é impeditivo para uma interpretação doutrinária extensiva que, em última análise, visa buscar a proteção do vulnerável perante a aquisição de qualquer bem colocado à disposição no mercado de consumo” (Bolzan, Fabrício. *Direito do Consumidor Esquematizado*. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2014. p. 87). E o autor afirma, em outro momento: “Sobre o tema critério da vida útil de um bem de consumo, vale lembrar que o consumidor que adquire um produto usado no mercado de consumo também estará protegido pelas regras do Código de Defesa do Consumidor” (Bolzan, Fabrício. *Direito do Consumidor Esquematizado*. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2014. p. 292).

⁴⁶ Vide, ademais, jurisprudência do TJ/RS a respeito: “A questão trazida aos autos comporta inequívoca relação de consumo, ainda que o bem tenha sido originariamente adquirido por terceiros junto à

Mas qual é o prazo para o exercício dos direitos acima pelo consumidor? Nos termos do art. 26 do CDC⁴⁷, é de 90 dias contados da ciência do vício, quando oculto (inciso II + § 3º).

Caso o vício seja aparente, o prazo é de 90 dias contados da entrega efetiva do produto ou término da execução dos serviços (inciso II + § 1º).

Justamente por serem ações de natureza constitutiva (seja positiva ou negativa, isto é, para constituir ou desfazer uma situação jurídica nova ou existente, respectivamente), estão sujeitas, conforme preveem os parágrafos 1º, 2º e 3º do art. 26 do CDC, a prazo decadencial.

Desta feita, as medidas previstas no art. 18 do CDC não impedem o exercício da pretensão reparatória pelo consumidor, que nos termos do art. 27 do CDC deverá ser exercida no prazo de 5 anos contados do conhecimento do dano e de sua autoria, desde que relacionada a danos causados por fato do produto ou serviço (defeito), isto é, aqueles que geram insegurança para o consumidor, conforme menciona expressamente o referido art. 27⁴⁸.

Quanto se tratar de reparação de danos decorrentes de vício (por inadequação) do produto, aplicar-se-á o prazo prescricional previsto no Código Civil, que entendemos ser de 10 anos para os casos de inadimplemento contratual (i.e., comprador de unidade de

demandada (o casal Ronaldo Zanvadali Carnasciali e Janete Hanzen Carnasciali). E isso porque a responsabilidade do fornecedor, no caso o construtor da obra, não resta afastada pela circunstância de ter os primeiros compradores revendido o bem imóvel em janeiro de 2003, menos de dois anos após a aquisição do bem. As obrigações decorrentes da relação de consumo não perdem essa característica jurídica em situações que tais, assim como a garantia legal imposta no estatuto consumerista, pois ínsitas a própria natureza da relação.” (Apelação Cível nº. 70021856539. Rel. Desembargador Artur Arnildo Ludwig (vencido). Rel. para acórdão Liége Puricelli Pires. Sexta Câmara Cível de Porto Alegre, j. 13.08.2009, Dje 28.08.2009).

⁴⁷ 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.

⁴⁸ 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. (grifo nosso)

incorporadora) ou de 3 anos se o inadimplemento decorrer de relação extracontratual (i.e., adquirente de unidade revendida por outro consumidor).⁴⁹

O ponto nodal acerca do prazo decadencial previsto pelo art. 26 do CDC – que diversamente do art. 618 do Código Civil não estabelece [suposto] limite de tempo para o seu exercício –, é saber qual é o limite temporal para início da contagem do prazo de 90 dias, já que este apenas se inicia a partir da evidência do vício, sob pena de termos um prazo infinito e, por sua vez, responsabilidade infinita. Ora, se o vício vier a ser evidenciado, exemplificativamente, tão somente após 15 (quinze) anos contados da entrega da obra, haverá responsabilidade do construtor?⁵⁰

A resposta para esta pergunta está no conceito de vida útil do produto, ou seja, seu prazo normal de durabilidade, que é diferente, ressalta-se, do vício intrínseco do produto, que desde sempre existiu e apenas posteriormente se manifesta⁵¹. Mas qual é essa vida útil de uma construção?

Alexandre Gomide esclarece que não é possível calcular o prazo de vida útil de uma construção como um todo, mas é sim possível em relação a partes da construção, tendo como base normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT⁵², notadamente

⁴⁹ Observada a ressalva quanto à aplicação do prazo prescricional decenal, vide doutrina de Rosendal e Braga Neto, em linha com todo o exposto acima: “A questão relativa à decadência do direito de reclamar por vícios no imóvel se relaciona 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 CDC, não se confundindo com o prazo prescricional a que se sujeita o consumidor para pleitear a indenização decorrente de má-execução do contrato. E, à falta de prazo específico no CDC que regule a hipótese de inadimplemento contratual – o prazo quinquenal disposto no art. 27 é exclusivo para as hipóteses de fato do produto ou do serviço – entende-se que deve ser aplicado o prazo geral decenal do art. 205 do CC (Resp 1.534.831-DF, Rel. Min Ricardo Villas Boas Cueva, Rel. Acd. Min Nancy Andrighi, por maioria. Dje 02/03/2018. Braga Neto, Felipe; Rosendal, Nelson. *Código Civil Comentado*. 2ª Ed (revista e atualizada). Salvador: Editora Juspodivm, 2021, p. 734.

⁵⁰ “A questão polêmica nesse tocante consiste em saber se, enquanto não aparecer o vício oculto, não começa a contar o prazo decadencial, estaríamos diante de uma “garantia legal do CDC eterna”? A indagação é de suma importância, pois imaginem um vício num veículo automotor que resolva aparecer vinte anos após a aquisição do bem. Será que neste caso, após vinte anos, seria possível falar em início da contagem do prazo decadencial em razão do surgimento de um vício oculto?” (Bolzan, Fabrício. *Direito do Consumidor Esquematizado*. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2014. p. 291).

⁵¹ Braga Neto, Felipe; Rosendal, Nelson. *Código Civil Comentado*. 2ª Ed (revista e atualizada). Salvador: Editora Juspodivm, 2021, p. 733 e Scavone Junior, Luiz Antonio. *Direito Imobiliário – Teoria e Prática*. 3ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2011, p. 734. Para esses autores, a falta de funcionalidade do produto constitui, inclusive, frustração do fim do contrato.

⁵² “Mas qual o prazo de vida útil de uma obra? A vida útil de uma obra civil mostra-se bastante diferente, por exemplo, da vida útil de uma lâmpada fluorescente. Uma lâmpada fluorescente pode ter vida útil de até 90.000 horas. O cálculo nos parece ser muito mais simples do que estimar a vida útil de uma construção. Isso porque uma construção pode ter alguns prazos de vida útil. O prazo de vida útil, por exemplo, da estrutura, certamente será muito superior ao prazo de vida útil da pintura da fachada do edifício. Não nos parece possível calcular o prazo de vida útil de uma construção como um

a Norma de Desempenho designada por NBR 15575, de 2013⁵³.

Neste sentido, o referido autor exemplifica: “Veja-se, por exemplo, que a estrutura de um edifício deve ter o seu desempenho mínimo igual ou superior a cinquenta anos. Por outro lado, a pintura da fachada deve ter o seu desempenho mínimo igual ou superior a oito anos.”⁵⁴

Para os terceiros prejudicados pelos vícios da construção, como transeuntes e vizinhos, estes farão jus a indenização, com fundamento no art. 927 do Código Civil, cuja prescrição será, neste caso, inquestionavelmente, trienal (art. 205 do Código Civil), ou com base no art. 17 do CDC, que equipara a consumidor toda vítima do evento resultante do defeito (fato do produto, previsto no art. 12 do CDC).

Ao consumidor também será permitido, pela teoria do diálogo das fontes, escolher aquela previsão normativa que lhe for mais benéfica⁵⁵. No caso concreto, está em jogo determinar se seria o Código Civil ou o CDC. Apesar do prazo do CDC não possuir um limite temporal expresso (i.e, o prazo de garantia de 5 anos do Código Civil), o prazo decadencial do Código Civil, de 180 dias contados da ciência do vício, é superior ao de 90 dias constante do CDC.

Outra figura disponível ao dono da obra ou adquirente de unidade resultante de incorporação é o vício redibitório, previsto nos artigos 441 a 446⁵⁶ do Código Civil, já

todo.” (Gomide, Alexandre Junqueira. *Contrato de Empreitada e Inexecução: aspectos controvertidos envolvendo prazos do exercício de pretensões e direitos*. Revista do Instituto dos Advogados de São Paulo, N. 46, Julho-Agosto 2018, p. 24).

⁵³ “No tocante ao desempenho, a norma estabelece valores mínimos de desempenho para os mais diversos sistemas de uma edificação (estrutura, de segurança contra incêndio, funcionalidade e acessibilidade, conforto tátil e antropodinâmico, conforto térmico, acústico, lumínico e desempenho de estanqueidade).” Gomide, Alexandre Junqueira. *Contrato de Empreitada e Inexecução: aspectos controvertidos envolvendo prazos do exercício de pretensões e direitos*. Revista do Instituto dos Advogados de São Paulo, N. 46, Julho-Agosto 2018, p. 25).

⁵⁴ Gomide, Alexandre Junqueira. *Contrato de Empreitada e Inexecução: aspectos controvertidos envolvendo prazos do exercício de pretensões e direitos*. Revista do Instituto dos Advogados de São Paulo, N. 46, Julho-Agosto 2018, p. 26).

⁵⁵ Vide ementa de precedente do STJ: “Assim, e nos termos do art. 7º do CDC, sempre que uma lei garantir algum direito para o consumidor, ela poderá se somar ao microsistema do CDC, incorporando-se na tutela especial e tendo a mesma preferência no trato da relação de consumo. Diante disso, conclui-se pela inaplicabilidade do prazo prescricional do art. 27 do CDC à hipótese dos autos, devendo incidir a prescrição vintenária do art. 177 do CC/16, por ser mais favorável ao consumidor.” (REsp 1009591/RS, Rel. Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, j. 13/04/2010, DJe 23/08/2010).

⁵⁶ 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. 442. Em vez de rejeitar a coisa, redibindo o contrato (art. 441), pode o adquirente reclamar abatimento no preço.

mencionada ao longo deste trabalho.

Nas palavras de Gustavo Tepedino, Heloísa Helena Barboza e Maria Celina Bodin de Moraes, “vícios redibitórios são os defeitos ocultos que afetam a coisa transferida nos contratos comutativos, tornando-a imprópria para o uso a que se destinava ou diminuindo-lhe o valor, por tal forma que, se conhecesse esse vício, o adquirente da coisa não teria realizado o contrato ou teria oferecido uma contraprestação menor”.⁵⁷

Os requisitos do vício redibitório podem ser assim resumidos: **(i)** haver vício oculto, desconhecido e anterior à tradição, isto é, o adquirente não pode ter conhecimento do vício, nem poderia tê-lo por mera inspeção da coisa, pois caso contrário configuraria negligência ou que aceitou a coisa com o vício existente; **(ii)** ter ocorrido a tradição do bem, na medida em que não basta a conclusão do negócio de transferência do bem para o patrimônio do comprador, mas o recebimento da coisa por este, até para que possa ser feita a inspeção; e **(iii)** ser um vício com gravidade significativa, isto é, que não seja insignificante e que afete a funcionalidade do bem, a ponto de diminuir seu valor e/ou impedir o desempenho da função que lhe cabe.⁵⁸

Vale notar que o vício redibitório “não exige a aferição de lesão patrimonial da parte do adquirente, bastando a quebra da comutatividade contratual pela inutilidade da coisa adquirida”, de forma que “se, além da constatação do vício oculto, o adquirente sofrer lesão de ordem econômica que extrapole o valor intrínseco do bem ou mesmo danos a direito da personalidade, será desencadeado o mecanismo da responsabilidade civil como

Art. 443. Se o alienante conhecia o vício ou defeito da coisa, restituirá o que recebeu com perdas e danos; se o não conhecia, tão-somente restituirá o valor recebido, mais as despesas do contrato.

Art. 444. 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.

Art. 445. O adquirente decai do direito de obter a redibição ou abatimento no preço no prazo de 30 dias se a coisa for móvel, e de 1 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 180 dias, em se tratando de bens móveis; e de 1 ano, para os imóveis

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 30 dias seguintes ao seu descobrimento, sob pena de decadência.

⁵⁷ Vide Tepedino, Gustavo et al.. *Código Civil interpretado: Conforme a Constituição da República* – Vol. II. Rio de Janeiro: Renovar, 2006, p. 60.

⁵⁸ Vide Tepedino, Gustavo et al.. *Código Civil interpretado: Conforme a Constituição da República* – Vol. II. Rio de Janeiro: Renovar, 2006, pp. 60-64.

um *plus*.”⁵⁹

Qual é o prazo para exercício desse direito em relação a bens imóveis? A resposta está no art. 445 e parágrafo primeiro, do Código Civil. De acordo com o *caput*, o prazo para exteriorização do vício/defeito é de 1 ano a contar da tradição do bem, ao passo que o parágrafo primeiro estabelece o prazo decadencial de 1 ano para exercício de ação edilícia, isto é, redibição ou abatimento do preço.⁶⁰ Logo, o prazo máximo para exercício de ação edilícia por vício redibitório no Código Civil é de 2 anos contados da tradição da coisa.

Se já estiver na posse do bem, o prazo previsto no *caput* é reduzido à metade e contado da alienação. Contudo, tal escolha do legislador não nos parece fazer sentido, pois seria muito mais lógico que fosse o mesmo prazo, porém contado da data em que houve a tradição do bem, ou seja, que tivesse sido mantida a regra geral do *caput*.

Importante mencionar, ainda, o art. 443 do Código Civil, por força do qual o negócio desfeito por vício que o alienante comprovadamente conhecia, ensejará a obrigação de pagamento de perdas e danos ao adquirente que redibiu o negócio ou – combinado com o art. 442, que prevê medida estimatória – demandou a redução do preço. Ademais, esse artigo deixa claro que, se o vendedor não conhecia o vício, em caso de redibição apenas pagará as despesas do contrato, além da restituição do valor recebido.

Cabe notar, por fim, que o art. 446 do Código Civil⁶¹ prevê que o prazo do art. 445 só se inicia após encerrado o prazo de garantia contratual que seja porventura oferecido pelo alienante, bem como obriga o adquirente, em prestígio a boa-fé, a comunicar ao alienante o vício no prazo de 30 dias após este ter sido detectado, sob pena de decadência ao exercício do direito potestativo de desconstituir a relação ou abater a prestação.⁶²

3. Da responsabilidade do alienante de imóvel com vícios ocultos.

Neste item apenas trataremos, muito brevemente, da responsabilidade do alienante de

⁵⁹ Braga Netto, Felipe; Rosenvald, Nelson. *Código Civil Comentado*. 2ª Ed (revista e atualizada). Salvador: Editora Juspodivm, 2021, p. 586.

⁶⁰ Vide Enunciado 174 do Conselho de Justiça Federal: “Em se tratando de vício oculto, o adquirente tem os prazos do *caput* o art. 445 para obter a redibição ou abatimento de preço, desde que os vícios se revelem nos prazos estabelecidos no §1º, fluindo, entretanto, a partir do conhecimento do defeito.

⁶¹ 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.

⁶² Chaves de Faria, Cristiano; Braga Netto, Felipe; Rosenvald, Nelson. *Manual de Direito Civil – Vol. Único*. 5ª Ed (revista e atualizada). Salvador: Editora Juspodivm, 2020, p. 590.

imóvel com vícios ocultos, isto é, da alienação de imóvel usado, na qual inexistente relação de consumidor.

Para este caso, será aplicado o regime do vício redibitório, que acabamos de tratar ao final do item anterior. Isto é, o adquirente terá o prazo de 1 ano contado da ciência do vício, desde que este se manifeste dentro do período de 1 ano contado da tradição do imóvel, para mover uma ação edilícia.

Em se tratando de relação regida pelo Código Civil, entendemos que, ultrapassado este período, o adquirente não terá, em regra, qualquer direito em face do alienante, nem mesmo de natureza indenizatória. Diferentemente do empreiteiro, o vendedor que não se configura como fornecedor não responde pelos vícios ou defeitos que o bem alienado apresentar.

Nos parece que o regime de vício redibitórios é o único remédio que o adquirente de um bem tem em face de um alienante, pois não há responsabilidade civil ou aquiliana do alienante em face do adquirente por vícios ou defeitos que ele não causou nem tinha conhecimento, na medida em que não se verificariam alguns dos pressupostos da responsabilidade civil, notadamente uma conduta culposa do alienante e, por sua vez, nexo causal entre a conduta e o dano.

Ainda que em face do alienante nenhum direito o adquirente possua para além das medidas redibitória ou estimatória, o proprietário terá, conforme vimos acima, ação indenizatória em face do fornecedor, seja por fato do produto (defeito que gera insegurança), seja por vício do produto (inadequação que prejudica a sua utilidade), sempre observando-se a vida útil da parte do produto que estiver viciada.

Desta feita, visualizamos as seguintes hipóteses que ensejarão ao destinatário final do produto posto em circulação o direito de pleitear uma medida em face do construtor: **(i)** caso o defeito (fato do produto) lhe tenha causado danos por violação da sua incolumidade, tendo como pressupostos os artigos 12 e 17 do CDC (que equipara os consumidores a todas as vítimas do evento), hipótese em que será aplicável o prazo prescricional de 5 anos contados a partir do conhecimento do dano e de sua autoria, constante do art. 27 do CDC; **(ii)** caso o produto tenha violado o dever de solidez e segurança previsto no art. 618 do Código Civil, cabendo mover a referida ação no prazo

prescricional de 3 anos do Código Civil contados da ciência do vício (art. 206, § 3º, V)⁶³, ainda que encerrado o período quinquenal previsto no *caput* do referido artigo, hipótese em que não fará mais jus a presunção de culpa do construtor, conforme posicionamento majoritário da jurisprudência apresentado anteriormente; e **(iii)** caso o produto, no todo ou em parte, tenha causado danos por força de vício que o torne inadequado dentro do prazo útil de vida, poderá fundamentar ação indenizatória em face do fornecedor, aplicando-se o prazo prescricional de 3 anos do Código Civil (art. 206, § 3º, V), haja vista que o prazo de 5 anos do CDC é aplicável apenas para defeitos (fato do produto) que gerem insegurança⁶⁴.

4. Conclusão

À luz de todo o exposto, de forma sintética e sem repetir minúcias, podemos concluir o seguinte:

- (i)** O prazo decadencial de 180 dias a ser exercido dentro do período de 5 anos de garantia, contido no parágrafo único do art. 618 do Código Civil, é para fins de ações edilícias – que possuem natureza constitutiva/desconstitutiva (para desfazer o negócio ou demandar abatimento do preço) –, não impedindo que ações indenizatórias sejam movidas dentro do período prescricional;
- (ii)** A doutrina defende, majoritariamente, a aplicação do prazo prescricional trienal, ao passo que a jurisprudência aplica, majoritariamente, o prazo decenal para as ações indenizatórias em face do construtor em virtude de vícios construtivos;
- (iii)** O exercício do direito à ação edilícia não exclui o direito à indenização: são pleitos com requisitos, efeitos e prazos diversos, que não se confundem;
- (iv)** Nesta linha, a solidez e segurança prevista no art. 618 do Código Civil não se encerra após 5 anos contados da entrega da obra, na medida em que o empreiteiro continua responsável por assegurar que a construção, como um todo, continue sólida e segura durante a vida útil do bem, respondendo pelas perdas e danos que a falta de solidez e segurança ocasionar. Trata-se, por isto,

⁶³ Por não se tratar de relação contratual, entendemos que neste caso não há divergência quanto ao prazo ser decenal ou trienal.

⁶⁴ Conforme já antes citado que aqui repetimos: “Sobre o tema critério da vida útil de um bem de consumo, vale lembrar que o consumidor que adquire um produto usado no mercado de consumo também estará protegido pelas regras do Código de Defesa do Consumidor” (Bolzan, Fabrício. *Direito do Consumidor Esquematizado*. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2014. p. 292).

de acordo com a jurisprudência, de mera regra de distribuição de ônus da prova, existindo presunção de culpa do empreiteiro dentro do prazo de garantia quinquenal legal estabelecido no art. 618 e, por outro lado, um “direito à facilitação de prova” em favor do dono da obra;

- (v) A solidez e segurança, bem como adequação da construção, deverá ser avaliada conforme cada item que a constitua, tendo por base as normas da ABNT, notadamente a norma Desempenho de Edificações Habitacionais (NBR 15575);
- (vi) O Código de Defesa do Consumidor prevê prazo decadencial menor, de 90 dias, para exercício das ações edilícias, quando comparado com o prazo de 180 dias do Código Civil, além de prever a possibilidade de demandar o conserto do bem ou a substituição deste por outro igual. No entanto, o CDC não impõe prazo de garantia tal como o Código Civil, de modo que o consumidor poderá demandar do fornecedor uma das medidas previstas no art. 18 do CDC no prazo de até 90 dias contados da identificação do vício, respeitando-se, no entanto, conforme construção doutrinária e jurisprudencial, a vida útil (da parte) do produto inadequado ao fim a que se destina, sob pena de se criar uma responsabilidade eterna;
- (vii) Ao consumidor deve ser concedido o direito de optar pelo regime jurídico que mais lhe seja benéfico, isto é, aquele do CDC ou do Código Civil, em atendimento a teoria do diálogo das fontes e da unidade do ordenamento jurídico;
- (viii) Tanto o fornecedor como o alienante estão sujeitos a responder por vícios ocultos no imóvel, de modo que o adquirente poderá, no prazo de 1 ano da ciência do vício, mover ação edilícia por vícios ocultos pré-existentes e significativos que tenham surgido no período de até 1 ano da tradição do imóvel, conforme regime dos vícios redibitórios constante do Código Civil;
- (ix) Se o alienante sabia do vício oculto, responderá por perdas e danos, para além da restituição dos valores pagos, em caso de redibição do negócio; e
- (x) Diferentemente do empreiteiro ou do fornecedor, o alienante – que não seja fornecedor – não será responsável, após o término do período máximo de 2 anos, por vícios redibitórios, nem mesmo a título indenizatório.

BIBLIOGRAFIA

- Braga Netto, Felipe; Rosenvald, Nelson. *Código Civil Comentado*. 2ª Ed (revista e atualizada). Salvador: Editora Juspodivm, 2021
- Bolzan, Fabrício. *Direito do Consumidor Esquematizado*. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2014
- Chaves de Faria, Cristiano; Braga Netto, Felipe; Rosenvald, Nelson. *Manual de Direito Civil – Vol. Único*. 5ª Ed (revista e atualizada). Salvador: Editora Juspodivm, 2020
- Deus, Adriana Regina Sarra de. *Responsabilidade Civil dos Empreiteiros e Construtores*. Revista de Direito Privado. Vol. 79. São Paulo: Revista de Direito Privado, Jul/2017
- Gomide, Alexandre Junqueira. *Contrato de Empreitada e Inexecução: aspectos controvertidos envolvendo prazos do exercício de pretensões e direitos*. Revista do Instituto dos Advogados de São Paulo, N. 46, Julho-Agosto 2018
- Lunardi, Fabrício Castagna. *A responsabilidade civil do fornecedor por vícios dos produtos no Código de Defesa do Consumidor*, publicado em 05/2006 e elaborado em 01/2006: <<https://jus.com.br/artigos/8267/a-responsabilidade-civil-do-fornecedor-por-vicios-dos-produtos-no-codigo-de-defesa-do-consumidor#:~:text=Os%20v%C3%ADcios%20de%20inadequa%C3%A7%C3%A3o%20s%C3%A3o,ou%20diminuindo%20o%20seu%20valor>>. Último acesso em 07.01.2021
- Morais, Pedro Henrique de Paula. *O consumidor investidor nos contratos imobiliários*. Revista Debate Imobiliário. São Paulo: Ibradim, Edição nº. 8, março 2021, pp. 46-49
- Pereira, Caio Mário da Silva. *Instituições de Direito Civil*, vol. III (Contratos), Rio de Janeiro: Forense, 2005
- Scavone Junior, Luiz Antonio. *Direito Imobiliário – Teoria e Prática*. 3ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2011
- STJ, Recurso Especial nº. 47.208/SP, Quarta Turma, Relator Ministro Barros Monteiro, J. 18.02.1999
- STJ, REsp 1.290.383/SE, Terceira Turma, rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino, j. 11.02.2014
- STJ, Resp nº. 1.303.510/SP, Rel. João Otávio de Noronha, por unanimidade, J. 03.11.2015, Dje 06.11.2015
- STJ, Recurso Especial nº. 1.534.831/DF, Rel. Min Ricardo Villas Boas Cueva, Rel. Acd. Min Nancy Andrigli, por maioria. Dje 02.03.2018
- STJ. EREsp nº. 1281594/SP, Rel. Ministro Benedito Gonçalves, Rel. p/ Acórdão Ministro Felix Fischer, Corte Especial, julgado em 15.05.2019, DJe 23.05.2019
- Tepedino, Gustavo et al.. *Código Civil interpretado: Conforme a Constituição da República – Vol. II*. Rio de Janeiro: Renovar, 2006
- Tepedino, Gustavo; Konder, Carlos Nelson; Bandeira, Paula Greco. *Fundamentos do Direito Civil*. Volume 3 – Contratos. Rio de Janeiro: Forense, 2020

Terra, Aline de Miranda Valverde. *Execução pelo equivalente como alternativa à resolução: repercussões sobre a responsabilidade civil*. Revista Brasileira de Direito Civil – RBDCivil, Belo Horizonte, v. 18, p. 49-73, out./dez. 2018

TJ/SP, Apelação Cível nº. 9000018-22.2011.8.26.0602, 1ª Câmara de Direito Privado, rel. Des. Claudio Godoy, j. 27.01.2015

TJ/SP, Apelação Cível nº. 0022729-84.2007.8.26.0451, 2ª Câmara de Direito Privado, rel. Des. Rosangela Telles, j. 26.05.2015

TJ/SP, Apelação 1016799-10.2014.8.26.0100, 10ª Câmara de Direito Privado, rel. Des. Cesar Ciampolini, j. 15.12.2015

TJ/SP. Apelação Cível nº. 2198903-49.2020.8.26.0000, 6ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, Rel. Vito Guglielmi, julgado em 09.10.2020, DJe 09.10.2020

TJ/SP. Agravo de Instrumento nº. 2198903-49.2020.8.26.0000, 24ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, Rel. Jonize Sacchi de Oliveira, julgado em 10.12.2020, DJe 12.02.2020

TJ/SP. Ação Cível nº. 1027251-75.2019.8.26.0562, 10ª Vara Cível do Foro de Santos, Juiz José Alonso Beltrame Júnior, julgado em 08.07.2020, DJe 08.07.2020

TJ/SP. Ação Cível nº. 1021977-96.2020.8.26.0562, 4ª Vara Cível do Foro de Santos, Juiz Frederico dos Santos Messias, julgado em 25.03.2021, DJe 25.03.2021

TJ/RS. Apelação Cível nº. 70021856539. Rel. Desembargador Artur Arnildo Ludwig (vencido). Rel. para acórdão Liége Puricelli Pires. Sexta Câmara Cível de Porto Alegre, j. 13.08.2009, DJe 28.08.2009

<https://www.abecip.org.br/imprensa/noticias/tribunais-diferenciam-investidor-do-consumidor-comum-nos-distratos>> (último acesso em 06/01/2021)

<https://www.conjur.com.br/2018-abr-07/opiniao-hipoteses-nao-incidencia-cdc-incorporacao-imobiliaria>.> (último acesso em 06/01/2021)

	TABELA SINTÉTICA DE PRINCIPAIS PRAZOS E MEDIDAS EM CASO DE VÍCIOS DE IMÓVEIS			
CC			Ação Redibitória ou Estimatória	Ação Indenizatória
			Relação Contratual	Relação Contratual e Extracontratual
			Prazo Decadencial	Prazo Prescricional
	Artigos aplicáveis para empreitada (Relação empreiteiro x dono da obra [e terceiros adquirentes, no caso do art. 618])	Vício Oculto	180 dias após o conhecimento do vício, que deve ocorrer dentro do período de 5 anos de garantia (art. 618 CC)	10 anos da ciência do vício (art. 389 CC + art. 205 CC), se contratual 3 anos da ciência do vício (art. 927 CC + art. 206, §3º, V CC), se extracontratual
		Vício Aparente	Redibição deve ser feita antes do recebimento da obra (art. 615 CC). Após, apenas estimatória (art. 616 CC)	10 anos da entrega da obra (art. 389 CC + art. 205 CC), se contratual 3 anos da entrega da obra (art. 927 + art. 206, §3º, V), se extracontratual
Artigos aplicáveis para aquisição de imóvel (relação vendedor x adquirente)	Vício Oculto	Redibição (art. 441 CC) ou abatimento (art. 442 CC), a ser exercida no prazo de 1 ano da ciência do vício, até o limite de 1 ano da imissão na posse (art. 445 CC)	Apenas cabível se o vendedor tinha ciência do vício oculto (art. 443 CC). Prescrição em 10 anos da ciência do vício (art. 205 CC).	
	Vício Aparente	Não aplicável. Presume-se aceito	Não aplicável. Presume-se aceito	
CDC	Artigos aplicáveis para relação consumerista (incluindo empreitada)	Vício oculto	90 dias da ciência do vício (§ 1º. Art. 18 CDC + art. 26 CDC)	5 anos contados do conhecimento do dano e de sua autoria, para os danos decorrentes de defeito (fato do produto) (Art. 12 CDC e art. 17 do CDC + art. 27 CDC)
				3 ou 10 anos contados do conhecimento do dano e de sua autoria, para os danos decorrentes de vício por inadequação, conforme seja contratual (Art. 18 do CDC + art. 205 CC) ou extracontratual (Art. 18 do CDC + art. 206, § 3º, V CC)
		Vício Aparente	90 dias da imissão na posse (§ 1º. art. 18 CDC + art. 26 CDC)	5 anos contados da imissão na posse, para os danos decorrentes de defeito (fato do produto) (Art. 12 CDC e art. 17 do CDC + art. 27 CDC)
				3 ou 10 anos contados da imissão na posse, para os danos decorrentes de vício por inadequação, conforme seja contratual (Art. 18 do CDC + art. 205 CC) ou extracontratual (Art. 18 do CDC + art. 206, § 3º, V CC)
Anexo do texto <i>Da Responsabilidade Decorrente de Vícios do Imóvel</i> , de autoria de Cristiano Schiller				

