

Construtora responde por vícios após 5 anos? Veja o que diz o STJ

Thyago Garcia

I. Introdução

1.A responsabilidade civil decorrente de vícios construtivos ocupa posição de destaque no Direito Civil contemporâneo, especialmente diante do crescimento exponencial do mercado imobiliário brasileiro nas últimas décadas e da conseqüente intensificação das demandas judiciais envolvendo falhas estruturais em edificações residenciais e comerciais.

2.O avanço tecnológico da engenharia civil e a ampliação dos empreendimentos imobiliários não impediram o aumento significativo das chamadas patologias construtivas, expressão utilizada para designar defeitos capazes de comprometer a estabilidade, a segurança, a funcionalidade ou a durabilidade das edificações.

3.Infiltrações crônicas, recalques estruturais, fissuras progressivas, falhas de impermeabilização, corrosão de armaduras, comprometimento de fundações, problemas hidráulicos e vícios relacionados à inadequação do solo figuram entre os defeitos mais frequentemente submetidos à apreciação do Poder Judiciário.

4.A complexidade da matéria revela-se ainda mais evidente quando se observa que grande parte desses vícios possui manifestação lenta, progressiva e muitas vezes imperceptível ao adquirente durante os primeiros anos de utilização do imóvel.

5.É justamente nesse cenário que surge uma das maiores controvérsias jurídicas envolvendo os contratos de empreitada e a responsabilidade do construtor: **a correta interpretação do artigo 618 do Código Civil e a definição da natureza jurídica do prazo de cinco anos nele previsto.**

6. Durante muitos anos, prevaleceu interpretação extremamente restritiva segundo a qual a responsabilidade do construtor extinguir-se-ia automaticamente após o transcurso do prazo quinquenal previsto no dispositivo legal, independentemente da gravidade do defeito ou do momento de sua efetiva constatação.

7. Essa interpretação, entretanto, revelou-se incompatível com a própria lógica da responsabilidade civil contemporânea, especialmente diante da natureza técnica da atividade construtiva e da vulnerabilidade do adquirente frente aos riscos inerentes à construção civil.

8. A evolução jurisprudencial do **Superior Tribunal de Justiça** passou, então, a desconstruir progressivamente essa compreensão, estabelecendo distinção dogmática entre: **prazo de garantia da obra, prazo decadencial e prazo prescricional da pretensão indenizatória.**

9. O tema ganhou especial relevância a partir da consolidação do entendimento segundo o qual o prazo previsto no artigo 618 do Código Civil possui natureza de garantia legal da obra, não se confundindo com prazo prescricional nem decadencial.

Recentemente, no julgamento do AgInt no AREsp nº 2.092.461/SP, a Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça reafirmou importante orientação jurisprudencial ao reconhecer que o prazo quinquenal previsto no artigo 618 do Código Civil corresponde apenas ao período de garantia da construção, permanecendo a pretensão indenizatória sujeita ao prazo prescricional decenal previsto no artigo 205 do Código Civil.

11. Mais do que isso, o precedente aprofunda a interpretação sistemática da responsabilidade civil na construção civil ao reconhecer que, nas relações submetidas ao Código de Defesa do Consumidor, os vícios ocultos podem se manifestar inclusive após

o decurso do prazo quinquenal, iniciando-se a contagem prescricional apenas a partir da ciência inequívoca do dano pelo consumidor.

12.A decisão possui enorme relevância porque rompe definitivamente com interpretações excessivamente formalistas que acabavam por transferir integralmente ao adquirente os riscos técnicos inerentes à atividade econômica da construção civil.

13.Mais do que simples discussão envolvendo prazos processuais, a matéria diz respeito à própria estrutura da responsabilidade civil do construtor, à distribuição dos riscos da atividade econômica, à tutela da confiança legítima do adquirente e à efetividade da reparação civil diante de danos estruturais frequentemente ocultos e progressivos.

14.Diante disso, o presente estudo busca analisar, de forma aprofundada, a natureza jurídica do prazo previsto no artigo 618 do Código Civil, a responsabilidade do construtor nos contratos de empreitada, a incidência do Código de Defesa do Consumidor nas relações envolvendo construção civil e a evolução jurisprudencial do Superior Tribunal de Justiça acerca da matéria.

II. DA RESPONSABILIDADE CIVIL DO CONSTRUTOR E DO REGIME JURÍDICO ESPECIAL DO ARTIGO 618 DO CÓDIGO CIVIL

15.O artigo 618 do Código Civil estabelece regime especial de responsabilidade aplicável aos contratos de empreitada envolvendo edifícios e construções consideráveis.

O dispositivo prevê que o empreiteiro responderá, pelo prazo irredutível de cinco anos, pela solidez e segurança da obra, tanto em razão dos materiais empregados quanto das condições do solo.

16.A interpretação da norma, contudo, exige cautela técnica.

17.Durante muitos anos, consolidou-se entendimento equivocado segundo o qual o prazo de cinco anos previsto no artigo 618 representaria prazo prescricional ou decadencial absoluto, extinguindo automaticamente a responsabilidade do construtor após seu decurso. **A evolução jurisprudencial do Superior Tribunal de Justiça passou, entretanto, a afastar essa interpretação restritiva.**

18.Iso porque o prazo previsto no caput do artigo 618 possui **natureza jurídica de garantia legal da obra**, e não de prescrição.

19.A distinção é fundamental.

20.O dispositivo não regula o prazo para ajuizamento da ação indenizatória, mas apenas estabelece o período dentro do qual os vícios relacionados à solidez e segurança da construção devem surgir ou ser constatados.

21.No julgamento do AgInt no AREsp nº 2.092.461/SP, a Ministra Nancy Andriahi reafirmou expressamente esse entendimento ao consignar que:

“O prazo de 5 anos previsto no caput do art. 618 do CC/2002 é de garantia. Não se trata, pois, de prazo prescricional ou decadencial.”

22.A interpretação firmada pelo STJ revela coerência com a própria natureza da atividade construtiva.

O construtor assume obrigação técnica de resultado relacionada à estabilidade, segurança e durabilidade da obra executada. A responsabilidade prevista no artigo 618 decorre justamente da confiança legítima depositada pelo adquirente na adequação estrutural do imóvel.

24. Além disso, muitos vícios construtivos possuem manifestação progressiva e oculta, tornando-se perceptíveis apenas anos após a entrega da obra. Problemas relacionados à fundação, impermeabilização, recalque estrutural e corrosão interna frequentemente não se revelam de imediato.

25. Por essa razão, interpretar o artigo 618 como mecanismo automático de exoneração da responsabilidade do construtor significaria transferir integralmente ao adquirente os riscos técnicos inerentes à atividade econômica da construção civil.

26. A jurisprudência do STJ passou a afastar precisamente essa distorção interpretativa.

III. DA DISTINÇÃO ENTRE GARANTIA LEGAL, DECADÊNCIA E PRESCRIÇÃO

27. Uma das maiores controvérsias envolvendo a responsabilidade civil do construtor decorre da frequente confusão entre três institutos jurídicos absolutamente distintos: **o prazo de garantia da obra, o prazo decadencial e o prazo prescricional da pretensão indenizatória.**

28. A ausência dessa diferenciação técnica adequada conduziu, durante muitos anos, à equivocada interpretação de que o transcurso do prazo quinquenal previsto no artigo 618 do Código Civil implicaria automática exoneração da responsabilidade do

construtor, entendimento este progressivamente afastado pelo Superior Tribunal de Justiça.

29.O prazo de garantia previsto no caput do artigo 618 do Código Civil possui finalidade específica: **delimitar o período dentro do qual o construtor responde pela solidez e segurança da obra. Trata-se, portanto, de garantia legal relacionada à estabilidade estrutural da construção e à confiabilidade técnica do empreendimento entregue.**

30.A garantia legal não se confunde com o prazo para exercício da pretensão indenizatória.

31.Sua função não é extinguir o direito de ação do adquirente, mas estabelecer o período dentro do qual os vícios relacionados à segurança e solidez da construção devem surgir ou ser constatados para caracterização da responsabilidade especial prevista no dispositivo.

32.A decadência, por outro lado, possui natureza diversa. O prazo decadencial atinge o próprio direito potestativo do adquirente relacionado à resolução do contrato ou ao abatimento proporcional do preço da obra.

33.Nesse ponto, o parágrafo único do artigo 618 do Código Civil estabelece prazo de 180 dias para determinadas pretensões decorrentes da constatação do defeito construtivo.

34.Todavia, a interpretação sistemática do dispositivo revela que referido prazo decadencial não alcança a pretensão indenizatória fundada em perdas e danos.

35.Foi justamente essa distinção que o Superior Tribunal de Justiça aprofundou no julgamento do AgInt no AREsp nº 2.092.461/SP.

36.Ao analisar a matéria, a Ministra Nancy Andrighi esclareceu que o prazo decadencial previsto no parágrafo único do artigo 618 restringe-se às pretensões redibitórias e revisionais, não atingindo a ação condenatória de reparação civil.

“O prazo de 180 dias previsto no parágrafo único desse dispositivo legal tem natureza decadencial, mas se refere apenas ao direito de o comitente pleitear a rescisão contratual ou o abatimento no preço, permanecendo, fora desse prazo, a pretensão de indenização, veiculada em ação condenatória, sujeita a prazo prescricional.”

37.A conclusão adotada pelo STJ possui absoluta coerência dogmática.

38.A pretensão indenizatória decorrente de vício construtivo possui natureza condenatória fundada no inadimplemento contratual do construtor e na violação do dever técnico de segurança inerente à atividade construtiva. Não se trata, portanto, de mero exercício de direito potestativo relacionado ao desfazimento contratual.

39.A responsabilidade do construtor decorre da própria inexecução adequada da obrigação assumida, especialmente porque aquele que exerce atividade técnica especializada responde pela correta execução estrutural da obra e pelos riscos inerentes à atividade econômica que desenvolve.

40.Conseqüentemente, não faria sentido jurídico submeter a pretensão reparatória ao mesmo regime decadencial aplicável às hipóteses de resolução contratual ou abatimento do preço.

41.A interpretação restritiva anteriormente sustentada por parte da jurisprudência acabava por esvaziar a efetividade da responsabilidade civil do construtor, sobretudo nas hipóteses envolvendo vícios ocultos de manifestação progressiva.

42.Em inúmeras situações, o adquirente somente consegue identificar a real dimensão do defeito estrutural após avaliações técnicas, perícias de engenharia ou agravamento progressivo da patologia construtiva.

43.Problemas relacionados a recalque estrutural, comprometimento de fundações, corrosão interna de armaduras, falhas de impermeabilização e patologias do solo frequentemente demandam tempo significativo para exteriorização concreta dos danos.

44.Submeter a pretensão indenizatória ao prazo decadencial significaria, na prática, criar mecanismo indireto de irresponsabilidade técnica do construtor, incompatível com a própria lógica protetiva do artigo 618 do Código Civil.

45.Foi justamente para evitar esse esvaziamento da tutela reparatória que o Superior Tribunal de Justiça consolidou entendimento no sentido de que a pretensão indenizatória decorrente de vícios construtivos permanece submetida ao prazo prescricional próprio, independentemente do prazo decadencial previsto no parágrafo único do artigo 618 do Código Civil.

IV. DA INCIDÊNCIA DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR E DA TEORIA DO VÍCIO OCULTO

46.A controvérsia envolvendo os vícios construtivos assume contornos ainda mais relevantes quando analisada sob a ótica das relações de consumo. Isso porque a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça consolidou entendimento no sentido de

que a aquisição de imóvel por destinatário final configura típica relação consumerista, submetendo construtoras, incorporadoras e empreiteiros às normas protetivas do Código de Defesa do Consumidor.

47.A incidência do CDC possui impacto direto sobre a interpretação do artigo 618 do Código Civil, especialmente nas hipóteses envolvendo vícios ocultos.

48.Enquanto o Código Civil estabelece garantia legal de solidez e segurança da obra, o sistema consumerista parte de premissa ainda mais protetiva: o consumidor não pode ser prejudicado por defeitos cuja identificação depende de conhecimento técnico especializado ou cuja manifestação ocorre apenas com o decurso do tempo.

49.Nesse contexto, o artigo 26, §3º, do CDC estabelece que, tratando-se de vício oculto, o prazo para reclamação somente se inicia no momento em que o defeito se torna efetivamente conhecido pelo consumidor.

50.A norma possui evidente fundamento principiológico.

51.O adquirente do imóvel ocupa posição de vulnerabilidade técnica em relação ao construtor. Não possui domínio sobre cálculos estruturais, fundações, impermeabilização, resistência de materiais ou condições do solo, circunstância que impede a imediata identificação de inúmeras patologias construtivas.

52.Foi justamente a partir dessa lógica que o Superior Tribunal de Justiça passou a reconhecer que, nas relações submetidas ao CDC, a responsabilidade do construtor não pode ser rigidamente limitada ao prazo quinquenal previsto no artigo 618 do Código Civil.

53.No julgamento do AgInt no AREsp nº 2.092.461/SP, a Ministra Nancy Andriighi consignou expressamente que:

“Sob a regência do CDC, o prazo para o consumidor reclamar de vício oculto somente se inicia no momento em que ficar evidenciado o dano.”

54.A conclusão possui absoluta coerência com a própria natureza dos vícios estruturais ocultos.

55.Problemas relacionados à fundação, recalque do solo, corrosão de armaduras, infiltrações internas e falhas de impermeabilização frequentemente apresentam evolução lenta e progressiva, tornando-se perceptíveis apenas anos após a entrega da obra.

56.Interpretar o artigo 618 de maneira absolutamente rígida significaria permitir que a complexidade técnica da construção civil se transformasse em mecanismo indireto de exoneração da responsabilidade do construtor.

57.A interpretação adotada pelo STJ, ao contrário, prestigia a boa-fé objetiva, a confiança legítima do adquirente e o dever de segurança inerente à atividade econômica da construção civil.

V. DO PRAZO PRESCRICIONAL DECENAL E DA APLICAÇÃO DA TEORIA DA ACTIO NATA

58.Superada a distinção entre prazo de garantia e prazo decadencial, surge a necessidade de definição do prazo prescricional aplicável às ações indenizatórias decorrentes de vícios construtivos.

59.O Superior Tribunal de Justiça consolidou entendimento no sentido de que a pretensão indenizatória fundada em inadimplemento contratual do construtor submete-se ao prazo prescricional geral de dez anos previsto no artigo 205 do Código Civil.

60.A Corte Superior afastou a incidência do artigo 27 do Código de Defesa do Consumidor sob o fundamento de que referido dispositivo regula especificamente hipóteses de fato do produto ou do serviço, não abrangendo pretensões indenizatórias diretamente relacionadas ao inadimplemento contratual decorrente da má execução da obra.

61.Segundo consignado pela Ministra Nancy Andriahi:

À falta de prazo específico no CDC que regule a hipótese de inadimplemento contratual, aplica-se o prazo geral de 10 anos previsto no art. 205 do CC/2002

62.Além disso, o STJ reafirmou a aplicação da *teoria da actio nata*, segundo a qual a contagem do prazo prescricional somente se inicia quando o titular do direito adquire ciência inequívoca da existência do vício e da extensão do dano sofrido.

63.A adoção dessa teoria possui especial relevância nas demandas envolvendo construção civil, justamente porque muitos defeitos estruturais não se manifestam imediatamente após a entrega da obra.

64.No caso analisado no AgInt no AREsp nº 2.092.461/SP, embora o imóvel tivesse sido entregue em 2003, os vícios estruturais somente foram constatados em 2015, sendo a ação ajuizada naquele mesmo ano. Por essa razão, o STJ afastou a alegação de prescrição.

65.A interpretação revela absoluta coerência com a natureza progressiva dos vícios construtivos.

66.Não seria juridicamente razoável admitir que o prazo prescricional fluísse antes mesmo da possibilidade concreta de conhecimento do defeito pelo adquirente.

67.A aplicação da teoria da *actio nata* impede justamente que o construtor se beneficie da ocultação natural ou da manifestação tardia de patologias estruturais cuja identificação depende, muitas vezes, de perícia técnica especializada ou do agravamento progressivo da própria deterioração da obra.

VI. DA CONCLUSÃO

68.A interpretação do artigo 618 do Código Civil não pode ocorrer de forma isolada ou excessivamente restritiva, especialmente diante da natureza técnica da atividade construtiva e da frequente manifestação tardia dos vícios estruturais.

69.Conforme consolidado pelo Superior Tribunal de Justiça, o prazo quinquenal previsto no dispositivo possui natureza de garantia legal da obra, não se confundindo com prazo prescricional ou decadencial da pretensão indenizatória.

70.A jurisprudência do STJ também firmou entendimento no sentido de que o prazo decadencial previsto no parágrafo único do artigo 618 limita-se às pretensões redibitórias e revisionais, permanecendo a ação indenizatória submetida ao prazo prescricional decenal previsto no artigo 205 do Código Civil.

71. Nas relações submetidas ao Código de Defesa do Consumidor, a proteção revela-se ainda mais ampla, sobretudo em razão da teoria do vício oculto e da aplicação da *actio nata*, segundo a qual o prazo prescricional somente se inicia com a ciência inequívoca do defeito e da extensão do dano.

72. O julgamento do AgInt no AREsp nº 2.092.461/SP reafirma justamente essa evolução jurisprudencial ao afastar interpretações que, na prática, acabariam por limitar indevidamente a responsabilidade do construtor diante de defeitos estruturais ocultos e progressivos.

73. Mais do que discussão relacionada à contagem de prazos, a matéria envolve a própria efetividade da tutela reparatória, a boa-fé contratual e a proteção da confiança legitimamente depositada pelo adquirente na segurança e estabilidade da obra entregue.