

Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.721.694 - SP (2017/0317354-0)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE : JOSE PIPA RODRIGUES
ADVOGADOS : MAURÍCIO BALTAZAR DE LIMA - SP135436
MARA REGINA PERES CINCINATO E OUTRO(S) - SP218914
RECORRIDO : JPC-INCORPORACOES E CONSTRUCOES LTDA. - ME
ADVOGADO : JOSÉ CARLOS OTERO QUARESMA - SP034907

EMENTA

DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER CUMULADA COM REPARAÇÃO DE DANOS MORAIS E COMPENSAÇÃO DE DANOS MORAIS. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DEFEITOS APARENTES DA OBRA. PRETENSÃO DE REEXECUÇÃO DO CONTRATO E DE REDIBIÇÃO. PRAZO DECADENCIAL. APLICABILIDADE. PRETENSÃO INDENIZATÓRIA. SUJEIÇÃO À PRESCRIÇÃO. PRAZO DECENAL. ART. 205 DO CÓDIGO CIVIL.

1. Ação de obrigação de fazer cumulada com reparação de danos materiais e compensação de danos morais.
2. Ação ajuizada em 19/07/2011. Recurso especial concluso ao gabinete em 08/01/2018. Julgamento: CPC/2015.
3. O propósito recursal é o afastamento da prejudicial de decadência e prescrição em relação ao pedido de obrigação de fazer e de indenização decorrentes dos vícios de qualidade e quantidade no imóvel adquirido pelo consumidor.
4. É de 90 (noventa) dias o prazo para o consumidor reclamar por vícios aparentes ou de fácil constatação no imóvel por si adquirido, contado a partir da efetiva entrega do bem (art. 26, II e § 1º, do CDC).
5. No referido prazo decadencial, pode o consumidor exigir qualquer das alternativas previstas no art. 20 do CDC, a saber: a reexecução dos serviços, a restituição imediata da quantia paga ou o abatimento proporcional do preço. Cuida-se de verdadeiro direito potestativo do consumidor, cuja tutela se dá mediante as denominadas ações constitutivas, positivas ou negativas.
6. Quando, porém, a pretensão do consumidor é de natureza indenizatória (isto é, de ser ressarcido pelo prejuízo decorrente dos vícios do imóvel) não há incidência de prazo decadencial. A ação, tipicamente condenatória, sujeita-se a prazo de prescrição.
7. À falta de prazo específico no CDC que regule a pretensão de indenização por inadimplemento contratual, deve incidir o prazo geral decenal previsto no art. 205 do CC/02, o qual corresponde ao prazo vintenário de que trata a Súmula 194/STJ, aprovada ainda na vigência do Código Civil de 1916 (*"Prescreve em vinte anos a ação para obter, do construtor, indenização por defeitos na obra"*).

Superior Tribunal de Justiça

8. Recurso especial conhecido e parcialmente provido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Ministros da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas constantes dos autos, por unanimidade, conhecer e dar parcial provimento ao recurso especial nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora. Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Brasília (DF), 03 de setembro de 2019(Data do Julgamento)



MINISTRA NANCY ANDRIGHI
Relatora

Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.721.694 - SP (2017/0317354-0)
RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE : JOSE PIPA RODRIGUES
ADVOGADOS : MAURÍCIO BALTAZAR DE LIMA - SP135436
MARA REGINA PERES CINCINATO E OUTRO(S) - SP218914
RECORRIDO : JPC-INCORPORACOES E CONSTRUCOES LTDA. - ME
ADVOGADO : JOSÉ CARLOS OTERO QUARESMA - SP034907

RELATÓRIO

A EXMA. SRA. MINISTRA NANCY ANDRIGHI:

Cuida-se de recurso especial interposto por JOSE PIPA RODRIGUES, fundamentado exclusivamente na alínea "a" do permissivo constitucional, contra acórdão proferido pelo TJ/SP.

Recurso especial interposto em: 25/05/2016.

Concluso ao Gabinete em: 08/01/2018.

Ação: de obrigação de fazer cumulada com reparação de danos materiais e compensação de danos morais, ajuizada pelo recorrente, em desfavor de JPC-INCORPORACOES E CONSTRUCOES LTDA. – ME, com quem teria firmado contrato de promessa de compra e venda de imóvel. O autor da ação (ora recorrente) pretende, além do recebimento de verbas reparatórias e compensatórias decorrentes da suposta imperfeição do imóvel, a própria conclusão do projeto contratado, pois não estaria de acordo com o memorial descritivo, faltando a instalação de piscina, acabamento de escadaria que dá acesso ao andar superior (cobertura) e instalação de elevador que atenda a tal piso (e-STJ fls. 4-16).

Sentença: reconheceu a decadência do direito do recorrente, julgando extinto o processo, com resolução de mérito (e-STJ fls. 327-329).

Acórdão: negou provimento à apelação interposta pelo recorrente,

nos termos da seguinte ementa:

IMÓVEL. CONSTRUÇÃO EM DESACORDO COM MEMORIAL DESCRITIVO. DECADÊNCIA E PRESCRIÇÃO. Sentença que pronunciou a decadência do pedido formulado pelo autor, nos termos do artigo 26, inciso II, e § 1º, do Código de Defesa do Consumidor. Irresignação do autor. Ratificação dos termos da sentença recorrida (art. 252, RITJSP).

1. Execução de serviços para conclusão do projeto do imóvel. Pedido de obrigação de fazer, para reexecução do contrato. Hipótese prevista pelo art. 20, inciso I, do Código de Defesa do Consumidor. Pedido de conclusão da obra, em razão de disparidade com as indicações da oferta. Não incidência do artigo 618 do Código Civil. Defeitos de acabamento da construção, não de solidez ou segurança da obra. Prazo decadencial de 90 (noventa) dias, na forma do artigo 26, inciso II, do Código de Defesa do Consumidor, contados da data de entrega do imóvel (art. 26, § 1º, do CDC). Eventual interrupção que apenas ocorreria por reclamação do consumidor à fornecedora dos serviços (art. 26, § 2º, I, do CDC). Reclamação notificada somente em janeiro de 2010, além do prazo decadencial. Decadência mantida.

2. Vícios redibitórios. Pedidos formulados para reparação de depreciação do preço do imóvel. Redibição ou abatimento do preço. Reparação cujo prazo decadencial seria um ano, nos termos do artigo 445 do Código Civil. Decadência, também, mantida.

3. Reparação de danos materiais e morais. Lucros cessantes. Reparação civil, de prazo prescricional trienal (art. 206, § 3º, V, do CC). Interrupção da prescrição que apenas ocorreria uma vez (art. 202, caput, CC). Ocorrência em 07 de abril de 2006, ou em 28 de janeiro de 2010. De qualquer forma, prescrição que já teria se consumado por inteiro. Ademais, provável existência de litispendência, em razão de pedido já formulado de indenizações por vício do imóvel, nos autos n. 0026203-50.2009.8.26.0562, ainda não julgado no mérito.

Sentença de extinção do processo mantida, por decadência/prescrição. Recurso desprovido (e-STJ fl. 395).

Embargos de declaração: opostos pelo recorrente, foram rejeitados (e-STJ fls. 408-410).

Recurso especial: alega violação dos arts. 205 e 618 do CC/02. Sustenta que o prazo de 5 (cinco) anos previsto no art. 618 do CC/02 é, em verdade, prazo de garantia, e não decadencial e, uma vez caracterizada a hipótese prevista no mencionado preceito legal, o proprietário tem o prazo de 10 (dez) anos para propor a ação de indenização em desfavor do construtor (e-STJ fls. 413-417).

Superior Tribunal de Justiça

Prévio juízo de admissibilidade: o TJ/SP inadmitiu o recurso especial interposto por JOSE PIPA RODRIGUES (e-STJ fls. 438/439), ensejando a interposição de agravo em recurso especial (e-STJ fls. 442-446), que foi provido e reautuado como recurso especial, para melhor exame da matéria (e-STJ fl. 457).

É o relatório.



Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.721.694 - SP (2017/0317354-0)
RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE : JOSE PIPA RODRIGUES
ADVOGADOS : MAURÍCIO BALTAZAR DE LIMA - SP135436
MARA REGINA PERES CINCINATO E OUTRO(S) - SP218914
RECORRIDO : JPC-INCORPORACOES E CONSTRUCOES LTDA. - ME
ADVOGADO : JOSÉ CARLOS OTERO QUARESMA - SP034907

EMENTA

DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER CUMULADA COM REPARAÇÃO DE DANOS MORAIS E COMPENSAÇÃO DE DANOS MORAIS. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DEFEITOS APARENTES DA OBRA. PRETENSÃO DE REEXECUÇÃO DO CONTRATO E DE REDIBIÇÃO. PRAZO DECADENCIAL. APLICABILIDADE. PRETENSÃO INDENIZATÓRIA. SUJEIÇÃO À PRESCRIÇÃO. PRAZO DECENAL. ART. 205 DO CÓDIGO CIVIL.

1. Ação de obrigação de fazer cumulada com reparação de danos materiais e compensação de danos morais.
2. Ação ajuizada em 19/07/2011. Recurso especial concluso ao gabinete em 08/01/2018. Julgamento: CPC/2015.
3. O propósito recursal é o afastamento da prejudicial de decadência e prescrição em relação ao pedido de obrigação de fazer e de indenização decorrentes dos vícios de qualidade e quantidade no imóvel adquirido pelo consumidor.
4. É de 90 (noventa) dias o prazo para o consumidor reclamar por vícios aparentes ou de fácil constatação no imóvel por si adquirido, contado a partir da efetiva entrega do bem (art. 26, II e § 1º, do CDC).
5. No referido prazo decadencial, pode o consumidor exigir qualquer das alternativas previstas no art. 20 do CDC, a saber: a reexecução dos serviços, a restituição imediata da quantia paga ou o abatimento proporcional do preço. Cuida-se de verdadeiro direito potestativo do consumidor, cuja tutela se dá mediante as denominadas ações constitutivas, positivas ou negativas.
6. Quando, porém, a pretensão do consumidor é de natureza indenizatória (isto é, de ser ressarcido pelo prejuízo decorrente dos vícios do imóvel) não há incidência de prazo decadencial. A ação, tipicamente condenatória, sujeita-se a prazo de prescrição.
7. À falta de prazo específico no CDC que regule a pretensão de indenização por inadimplemento contratual, deve incidir o prazo geral decenal previsto no art. 205 do CC/02, o qual corresponde ao prazo vintenário de que trata a Súmula 194/STJ, aprovada ainda na vigência do Código Civil de 1916 (*"Prescreve em vinte anos a ação para obter, do construtor, indenização por defeitos na obra"*).
8. Recurso especial conhecido e parcialmente provido.

Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.721.694 - SP (2017/0317354-0)
RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE : JOSE PIPA RODRIGUES
ADVOGADOS : MAURÍCIO BALTAZAR DE LIMA - SP135436
MARA REGINA PERES CINCINATO E OUTRO(S) - SP218914
RECORRIDO : JPC-INCORPORACOES E CONSTRUÇOES LTDA. - ME
ADVOGADO : JOSÉ CARLOS OTERO QUARESMA - SP034907

VOTO

A EXMA. SRA. MINISTRA NANCY ANDRIGHI (RELATOR):

O propósito recursal é o afastamento da prejudicial de decadência e prescrição em relação ao pedido de obrigação de fazer e de indenização decorrentes dos vícios de qualidade e quantidade no imóvel adquirido pelo consumidor.

Aplicação do Código de Processo Civil de 2015 – Enunciado Administrativo n. 3/STJ.

1. DA RESPONSABILIDADE DO EMPREITEIRO POR VÍCIOS NA CONSTRUÇÃO, SOB A ÉGIDE DO CÓDIGO CIVIL DE 2002.

No contrato de empreitada, a responsabilidade do empreiteiro cessa, em regra, com o recebimento da obra pelo comitente. De acordo com os arts. 615 e 616 do CC/02, concluída a obra como ajustado, ou conforme o costume do lugar, o dono é obrigado a recebê-la, podendo rejeitá-la ou requerer abatimento no preço apenas se *“o empreiteiro se afastou das instruções recebidas e dos planos dados, ou das regras técnicas em trabalhos de tal natureza”*.

Esses dispositivos legais disciplinam os vícios aparentes da obra, os quais, como se observa, devem ser enjeitados pelo comitente imediatamente, sob pena de perda do direito de redibir o contrato ou requerer o abatimento no preço.

Ocorre que o tratamento dos vícios aparentes não é suficiente para contornar problemas que não podem ser percebidos quando da entrega da obra e que, não obstante, revelam o inadequado adimplemento contratual. Por isso, o art. 618 do CC/02 (com correspondência, em parte, no art. 1.245 do CC/16), institui garantia legal em favor do comitente, concedendo-lhe o prazo de 5 anos para verificar a eventual existência de defeito ou vício que estivesse oculto por ocasião da entrega da construção.

Assim, estabelece o referido dispositivo que *“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”*.

Convém observar que a norma em apreço restringe a garantia aos edifícios ou construções “consideráveis”, entendidos estes como obras de maior proporção e custo, e, ainda, aos vícios relacionados à “solidez e segurança do trabalho”.

Outrossim, cabe frisar que o prazo quinquenal referido no art. 618 do CC/02 é de garantia, na medida em que visa a proteger o comitente contra riscos futuros e eventuais. Não se trata, pois, de prazo prescricional ou decadencial, haja vista que não deriva da necessidade de certeza nas relações jurídicas, nem do propósito de impor penalidade ao titular de um direito que se mostra negligente na defesa dele.

Isso significa que, apesar da entrega da obra, o empreiteiro permanecerá responsável por vício oculto que venha a ser revelado dentro do quinquênio legal, comprometendo a segurança e solidez da construção. Verificado o vício nesse interregno, poderá o comitente reclamá-lo; entretanto, qual o prazo para que o faça?

Superior Tribunal de Justiça

Essa questão, que suscitou bastante divergência na doutrina e nos Tribunais pátrios, foi pacificada por esta Corte ainda na vigência do CC/16 (art. 1.245), prevalecendo o entendimento de que, descoberto o vício no prazo quinquenal, poderia o dono da obra reclamá-lo no prazo prescricional de 20 (vinte) anos, contados do aparecimento. Essa orientação foi cristalizada na Súmula 194/STJ, segundo a qual *“prescreve em vinte anos a ação para obter, do construtor, indenização por defeitos da obra”*.

Da análise dos precedentes que deram origem à Súmula 194/STJ e de outros que nela se apoiaram, verifica-se que a jurisprudência deste Sodalício entendia que o prazo quinquenal disposto no art. 1.245 do CC/16 (atual 618 do CC/02) não era o mesmo prazo a que se submetia o comitente para o ajuizamento de ação judicial. E, à míngua de previsão legal de prazo especial, deveria ser aplicado o prazo ordinário de prescrição das ações pessoais, contado a partir do evento danoso (aparecimento do vício). Nesse sentido, o REsp 5.522/MG, assim ementado:

DIREITO CIVIL. RESPONSABILIDADE DO CONSTRUTOR. INTELIGENCIA DO ART. 1245 DO CODIGO CIVIL. PRAZOS DE GARANTIA E DE PRESCRIÇÃO. RECURSO DESPROVIDO.

- O PRAZO DE CINCO (5) ANOS DO ART. 1245 DO CODIGO CIVIL, RELATIVO A RESPONSABILIDADE DO CONSTRUTOR PELA SOLIDEZ E SEGURANÇA DA OBRA EFETUADA, E DE GARANTIA E NÃO DE PRESCRIÇÃO OU DECADENCIA.

APRESENTADOS AQUELES DEFEITOS NO REFERIDO PERIODO, O CONSTRUTOR PODERA SER ACIONADO NO PRAZO PRESCRICIONAL DE VINTE (20) ANOS.

(REsp 5.522/MG, 4ª Turma, Rel. Min. Sálvio de Figueiredo Teixeira, DJ de 01/07/1991)

De outro turno, também se entendia que o comitente, ao descobrir o vício, poderia se valer, além da garantia disposta no art. 1.245 do CC/16, da proteção contra inadimplemento contratual que lhe conferia o art. 1.056 do CC/16

Superior Tribunal de Justiça

(atual 389 do CC/02). Em outras palavras, a garantia por vícios que afetassem a segurança e solidez da obra não excluía o direito de reclamar inadimplemento contratual, no prazo ordinário de 20 (vinte) anos.

É o que se decidiu, por exemplo, no REsp 1.473/RJ, cuja ementa ora se transcreve:

INCORPORAÇÃO IMOBILIARIA. DEFEITOS DE CONSTRUÇÃO. RESPONSABILIDADE CIVIL. PRESCRIÇÃO.

I - DEFEITOS DE CONSTRUÇÃO QUE OFENDEM A SEGURANÇA E A SOLIDEZ DA OBRA. SÃO COMPOSSIVEIS O ART. 1245 DO CODIGO CIVIL E O ARTIGO 43, II, DA LEI N. 4.591/64, QUE NÃO EXAUSTA A RESPONSABILIDADE CIVIL DO INCORPORADOR, MAS RESGUARDA DA FALTA DE EXECUÇÃO OU DO RETARDAMENTO INJUSTIFICADO DA OBRA O ADQUIRIDOR DE UNIDADE AUTONOMA.

II - A PRESCRIÇÃO, NÃO SENDO A AÇÃO REDIBITORIA NEM QUANTI MINORIS, MAS DE COMPLETA INDENIZAÇÃO, E VINTENARIA (ART. 177, DO CODIGO CIVIL).

III - A NATUREZA DA VIA ESPECIAL OBSTA A REDISCUSSÃO DE MATERIA DE FATO. ART. 1222 DO CODIGO CIVIL, NÃO PREQUESTIONADO. DISSIDIO JURISPRUDENCIAL NÃO CARACTERIZADO. ART. 255, PARAGRAFO UNICO, REGIMENTO INTERNO DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. SUMULAS NS. 279, 282, 291 E 369 DO SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL.

IV - RECURSOS ESPECIAIS NÃO CONHECIDOS.

(REsp 1.473/RJ, 4ª Turma, Rel. Min. Fontes de Alencar, DJ de 05/03/1990)

Na mesma ótica, confirmam-se os seguintes julgados: REsp 161.351/SC, 3ª Turma, DJ de 03/11/1998; REsp 62.278/SP, 3ª Turma, DJ de 21/10/1996; REsp 73.022/SP, 3ª Turma, DJ de 24/06/1996; REsp 37.556/SP, 3ª Turma, DJ de 13/03/1995; REsp 8.489/RJ, 3ª Turma, DJ de 24/06/1991; REsp 215.832/PR, 4ª Turma, DJ de 07/04/2003; REsp 72.482/SP, 4ª Turma, DJ de 08/04/1996 e REsp 32.676/SP, 4ª Turma, DJ de 16/05/1994.

Contudo, a questão, que se encontrava pacificada sob a égide do Código Civil de 1916, ganhou novas luzes com a introdução do parágrafo único do art. 618 do CC/02 (sem correspondente na legislação anterior), o qual estabelece

Superior Tribunal de Justiça

que *“decairá do direito assegurado neste artigo o dono da obra que não propuser a ação contra ao empreiteiro, nos cento e oitenta dias seguintes ao aparecimento do vício ou defeito”*.

A doutrina e jurisprudência pátrias então, mais uma vez, passaram a se interrogar sobre o efeito dessa nova disposição legal no exercício da garantia contra vícios ocultos na obra.

De um lado, parte da doutrina sustenta que o prazo é decadencial (como a própria redação do dispositivo legal já sugere) e que, uma vez transcorrido, não terá o dono da obra qualquer ação contra o empreiteiro. É o que entende, v.g., Arnaldo Rizzardo, para quem *“o Código Civil em vigor, visando dirimir as controvérsias que grassavam antes, introduziu regra expressa de decadência, fixando em cento e oitenta dias o lapso assegurado para a reclamação indenizatória, de acordo com o parágrafo único do art. 618 (...)”* (Responsabilidade Civil, 7ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2015, p. 525).

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.

Nesse sentido lecionam, v.g., José de Aguiar Dias e Teresa Ancona Lopez, afirmando esta última, ao comentar o artigo 618 do CC/02, o seguinte:

“O prazo de cinco anos previsto no caput do artigo assumiu claramente o caráter que lhe era dado pela jurisprudência pátria: é prazo de garantia. No prazo de garantia legal, aparecendo o defeito deverá o comitente, em cento e oitenta dias, propor a ação contra o empreiteiro. Mas qual será a ação a ser proposta, sob pena de decadência? Na esteira dos conceitos de prescrição e decadência apresentados por Agnelo Amorim, alguma ação constitutiva ou desconstitutiva.

Em se tratando de reparação dos danos causados pelos defeitos,

Superior Tribunal de Justiça

o prazo é de natureza prescricional e não decadencial, nos termos do art. 206 do Código Civil de 2002 (...) (Comentários ao Código Civil: parte especial: das várias espécies de contratos, vol. 7. São Paulo: Saraiva, 2003, p. 299/300) (grifos acrescentados).

Ainda em sede doutrinária, já tive a oportunidade de anotar, em conjunto com Sidnei Beneti e Vera Andrichi:

“A análise do parágrafo único do art. 618, com efeito, revela que a intenção do legislador foi conceder prazo decadencial para que o comitente se insurja contra a insegurança ou falta de solidez da obra que lhe foi entregue. Ocorre que apenas os direitos de redibir um negócio jurídico, ou revisá-lo para obter abatimento no preço, sujeitam-se a prazo decadencial. Por isso, a dicção do art. 618, parágrafo único, não poderia, de qualquer forma, restringir temporalmente o manejo de ações ressarcitórias, que se submetem a prazo prescricional.

Portanto, mesmo após a vigência do novo Código Civil, é certo que a Súmula 194 do STJ continua a jogar luzes sobre a questão. Estabelecendo que a ação indenizatória prescrevia em vinte anos, sob a égide do CC/1916, a referida Súmula deixava claro que essa pretensão escapava ao prazo quinquenal. Naturalmente, a interpretação da Súmula deve ser adaptada à nova realidade imposta pela edição do CC/2002 e, onde se lia prazo de 20 anos, aplicar-se-ão os novos prazos prescricionais.

Dessa forma, com a constatação do vício dentro do quinquênio legal, uma série de pretensões exsurgem para o comitente. Poderá ele redibir o contrato ou pleitear abatimento no preço, desde que o faça no prazo decadencial de 180 dias seguintes ao aparecimento do vício ou defeito. Por ser decadencial, o prazo de 180 dias não se interrompe, não se suspende e é irrenunciável. Se optar, no entanto, por pleitear ressarcimento pelas perdas e danos, deverá fazê-lo no prazo prescricional assegurado pela lei civil, não estando sujeito ao prazo quinquenal. Nessa hipótese, por se tratar de prazo prescricional, pode haver suspensão ou interrupção” (Comentários ao Novo Código Civil: das várias espécies de contratos, vol. IX. Rio de Janeiro: Forense, 2008, p. 318/319) (grifos acrescentados).

Em relação ao prazo prescricional aplicável à pretensão indenizatória decorrente do vício construtivo, entende-se que deve incidir o prazo geral decenal disposto no art. 205 do CC/02, o qual, além de corresponder ao prazo vintenário anteriormente disposto no art. 177 do CC/16, é o prazo que regula as pretensões fundadas no inadimplemento contratual.

Assim, em conclusão, sob a regência do CC/02, verificando o comitente vício da obra dentro do prazo quinquenal de garantia, poderá, a contar do aparecimento da falha construtiva: a) redibir o contrato ou pleitear abatimento no preço, no prazo decadencial de 180 dias; b) pleitear indenização por perdas e danos, no prazo prescricional de 10 anos.

2. DA RESPONSABILIDADE DO FORNECEDOR POR VÍCIOS NA OBRA, SOB A ÉGIDE DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR.

Quando, porém, o litígio envolve relação de consumo, como ocorre na hipótese dos autos, novas considerações devem ser feitas, haja vista que o Código de Defesa do Consumidor, em matéria de vícios de qualidade ou quantidade do produto ou serviço, confere tratamento diverso – e mais abrangente – do que aquele da codificação civilista.

Em primeiro lugar, tem-se que o CDC, a teor do art. 26, *caput*, resguarda o consumidor também em relação aos vícios aparentes, o que não ocorre na relação jurídica entre o empreiteiro e o comitente, regida pelos arts. 615 e 616 do CC/02.

Assim, quando há a aquisição, pelo consumidor, de imóvel na planta ou em construção, ou, ainda, quando o consumidor contrata empresa especializada para a realização de obras, não cessa a responsabilidade do fornecedor (construtor e demais envolvidos na cadeia de consumo) por vícios aparentes no momento do recebimento, podendo o consumidor reclamar de eventuais falhas de fácil constatação no prazo decadencial de 90 dias, previsto no inciso II do art. 26 do CDC (fornecimento de serviço e produtos duráveis).

De outro turno, em relação aos vícios ocultos, o tratamento legal conferido pelo CDC mostra-se mais favorável ao consumidor. É que, consoante o

parágrafo terceiro do art. 26, o prazo para o consumidor reclamar de vício oculto somente deflagra no momento em que ficar evidenciado o defeito, não dispondo o CDC acerca de nenhum interregno em que o vício haveria, necessariamente, de se manifestar para que houvesse a responsabilização do fornecedor.

Dessa maneira, em se tratando de construção, mesmo não havendo no CDC qualquer prazo específico de garantia dos trabalhos, como ocorre no art. 618 do CC/02 em relação à “solidez e segurança” de “edifícios e outras construções consideráveis”, possui o consumidor proteção mais abrangente, haja vista que estará resguardado de vícios na obra ainda que estes surjam após o prazo de cinco anos do recebimento. A princípio, em qualquer momento em que ficar evidenciado o defeito, poderá o consumidor enjeitá-lo, desde que o faça dentro do prazo decadencial de 90 dias, o qual, inclusive, pode ser suspenso pela reclamação do vício junto ao fornecedor ou pela instauração de inquérito civil (art. 26, § 2º, do CDC).

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).

Nesse contexto, havendo tratamento legal de vícios de produtos ou serviços específico para as relações de consumo, e sendo esta disciplina, em conjunto, mais favorável ao consumidor, conclui-se não ser pertinente a aplicação da legislação civilista referente ao contrato de empreitada,

devendo a controvérsia dos autos ser solvida à luz das disposições do Código de Defesa do Consumidor.

Por fim, cabe registrar que a solução, segundo a legislação consumerista, da questão relativa à decadência do direito de reclamar por vícios no imóvel (prazo de 90 dias, contado do recebimento do bem, em se tratando de vício aparente, ou do aparecimento do defeito, em se tratando de vício oculto) não obsta a que seja aplicado o raciocínio anteriormente desenvolvido neste voto no que tange à prescrição da pretensão indenizatória.

Com efeito, o prazo decadencial previsto no art. 26 do CDC 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 mesmo diploma legal (a saber, a substituição do produto, a restituição da quantia paga, o abatimento proporcional do preço e a reexecução do serviço), não se confundindo com o prazo prescricional a que se sujeita o consumidor para pleitear indenização decorrente da 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 serviço – entende-se que deve ser aplicado o prazo geral decenal do art. 205 do CC/02.

Ressalte-se que, quando do julgamento do REsp 1.534.831/DF, que versava sobre situação análoga à dos autos, tive a oportunidade de manifestar-me sobre a controvérsia, aplicando o raciocínio adrede construído, que inaugurou a divergência. Após a conclusão do julgamento, o julgado restou assim ementado:

DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. AUSÊNCIA. ACÓRDÃO RECORRIDO. FUNDAMENTAÇÃO

ADEQUADA. DEFEITOS APARENTES DA OBRA. METRAGEM A MENOR. PRAZO DECADENCIAL. INAPLICABILIDADE. PRETENSÃO INDENIZATÓRIA. SUJEIÇÃO À PRESCRIÇÃO. PRAZO DECENAL. ART. 205 DO CÓDIGO CIVIL.

1. O propósito recursal, para além da negativa de prestação jurisdicional, é o afastamento da prejudicial de decadência em relação à pretensão de indenização por vícios de qualidade e quantidade no imóvel adquirido pela consumidora.

2. Ausentes os vícios de omissão, contradição ou obscuridade, é de rigor a rejeição dos embargos de declaração.

3. Devidamente analisadas e discutidas as questões de mérito, e fundamentado corretamente o acórdão recorrido, de modo a esgotar a prestação jurisdicional, não há que se falar em violação do art. 458 do CPC/73.

4. É de 90 (noventa) dias o prazo para o consumidor reclamar por vícios aparentes ou de fácil constatação no imóvel por si adquirido, contado a partir da efetiva entrega do bem (art. 26, II e § 1º, do CDC).

5. No referido prazo decadencial, pode o consumidor exigir qualquer das alternativas previstas no art. 20 do CDC, a saber: a reexecução dos serviços, a restituição imediata da quantia paga ou o abatimento proporcional do preço. Cuida-se de verdadeiro direito potestativo do consumidor, cuja tutela se dá mediante as denominadas ações constitutivas, positivas ou negativas.

6. Quando, porém, a pretensão do consumidor é de natureza indenizatória (isto é, de ser ressarcido pelo prejuízo decorrente dos vícios do imóvel) não há incidência de prazo decadencial. A ação, tipicamente condenatória, sujeita-se a prazo de prescrição.

7. À falta de prazo específico no CDC que regule a pretensão de indenização por inadimplemento contratual, deve incidir o prazo geral decenal previsto no art. 205 do CC/02, o qual corresponde ao prazo vintenário de que trata a Súmula 194/STJ, aprovada ainda na vigência do Código Civil de 1916 ("Prescreve em vinte anos a ação para obter, do construtor, indenização por defeitos na obra").

8. Recurso especial conhecido e parcialmente provido (REsp 1.534.531/DF, 3ª Turma, DJe 02/03/2018).

No mesmo sentido, cita-se outro precedente de minha relatoria: REsp 1.717.160, 3ª Turma, DJe 26/03/2018.

3. DA HIPÓTESE EM JULGAMENTO.

Na hipótese dos autos, o consumidor recorrente ajuizou ação de obrigação de fazer cumulada com reparação de danos materiais e compensação de danos morais, devido a vícios apresentados no imóvel objeto

de promessa de compra e venda.

Em sua petição inicial, o recorrente elenca esses vícios:

O autor adquiriu a cobertura, sendo uma das três que o local ostenta. Contaria o autor com piscina, na sua área externa, o que não foi colocado, e não sente o autor segurança para providenciar.

(...)

O apartamento do autor toma os dois pavimentos superiores do edifício, ou seja, andares 11 e 12, porém não há elevador que o encaminhe até o 12º andar, por um erro na construção. Vale dizer, o elevador não chega à cobertura, embora conste tal acesso no memorial descritivo da edificação (COBERTURA E ÁTICO – PARCIALMENTE DESTINADA AO PISO SUPERIOR PRIVATIVO DAS UNIDADES 111 112 113 E AINDA ÁREA COMUM SERVIDA POR “2 ELEVADORES”.

(...)

Assim, existem duas portas (uma do elevador social e outra do de serviço), hall de acesso a parte superior de sua cobertura que não tem função, pois o elevador não o serve (fotos). Nas cabines dos elevadores existem botões (fotos), de acesso a parte superior. Tais botões encontram-se sem função.

(...)

Não bastasse o acima alegado, o autor ainda se sujeita a fazer uso obrigatório constante de uma escada externa a seu imóvel para levar a parte superior de sua residência qualquer mobiliário, o que resulta em grande esforço físico, ou passar pelo vexame de alça-los por cordas pela parte externa do prédio o que resultaria em grande risco de acidentes pois a escada interna não possui largura suficiente para a passagem de qualquer tipo de móvel.

Até pessoas de porte físico avantajado encontram grande dificuldade de acesso. Ademais uma pessoa com deficiência física ou cadeirante, seja morador ou visitante, para acessar o piso superior passaria pelo constrangimento de ser carregado por fora do apartamento por uma escadaria que sequer acabamento tem, pois estão apenas no cimento, tanto o piso como as paredes e possui degraus irregulares uns em relação aos outros, assim como o grau de declividade fora das normas da construção civil o que poderá resultar em sérios acidentes (fotos).

Convém lembrar que estas irregularidades ainda não foram constatadas pelos órgãos responsáveis pelo *habite-se* do imóvel. Por conta desse péssimo acabamento, as escadarias possuem um aspecto constante de sujeira (fotos).

Item 11 do memorial descritivo da construção do edifício Hall dos pavimentos e escadarias – “Piso em cerâmica esmaltada de 1ª. Qualidade ou granilite e paredes pintadas em quantil.

As fotos demonstram que nada disso foi efetuado. Importante lembrar que todas as leis de acessibilidade tanto federais como estaduais e municipais não foram obedecidas. (...)

(...)

Apesar da gravidade dos fatos narrados, o pior está por vir, pois

graças a não colocação do telhado, como no projeto, nasceu a inconveniente vontade dos demais condôminos em fazer deste, um solarium, assim, manifestada em assembleias que eram realizadas, vindo à tona a pretensão dos condôminos em aproveitar a área que segundo estes, estaria disponível, para lazer, bastando investir no sentido de construir tal solarium (e-STJ fls. 6-8).

Como mesmo reconhece o Tribunal de origem – soberano na análise das circunstâncias fáticas – tratam-se os vícios reclamados de “vícios de incompletude do imóvel” (e-STJ fl. 398), “nos acabamentos da obra” (e-STJ fl. 397). Estariam eles relacionados, então, à própria construção (projetos, materiais e execução).

No mais, tem-se que a Corte local expressamente reconhece três pretensões por parte do autor da ação, quais sejam: *i*) a pretensão de reexecução do contrato, isto é, de conclusão da obra, em razão de disparidade com as indicações da oferta; *ii*) a pretensão de redibição do contrato ou abatimento do preço, tendo em vista a suposta depreciação do preço do bem; e *iii*) e os pleitos indenizatórios, concernentes à reparação dos danos materiais (inclusive lucros cessantes) e à compensação de danos morais.

Nesse contexto, quanto à pretensão de reexecução do contrato, manteve o acórdão recorrido a prejudicial de decadência reconhecida em sentença, ao entendimento de que transcorreu, entre a efetiva entrega do bem e o ajuizamento da presente ação, prazo superior a 90 dias (e-STJ fl. 397). Quanto à segunda pretensão – de reparação dos vícios redibitórios –, também reconheceu a ocorrência de decadência, tendo em vista considerar ser aplicável, na hipótese, o prazo decadencial de 1 (um) ano previsto no art. 445 do CC/02 (e-STJ fl. 398). E, por fim, quanto às pretensões reparatória e compensatória, considerou-as prescritas, tendo em vista a aplicação do prazo prescricional trienal previsto no art. 206, § 3º, V, do CC/02 (e-STJ fl. 398).

Superior Tribunal de Justiça

Destarte, com base no raciocínio adrede construído, tem-se que, de fato, quanto à pretensão de reexecução dos serviços e de redibição do contrato, aplica-se o prazo decadencial de 90 (noventa) dias previsto no art. 26, II, e § 1º, do CDC.

Quanto ao tópico, abre-se parênteses, por oportuno, para enfatizar a ausência de causas obstativas da decadência, tendo em vista que as reclamações formuladas pelo consumidor deram-se, como mesmo elucida a sentença e o acórdão recorrido, nos anos de 2006 e de 2010, posteriores, portanto, ao próprio implemento do prazo decadencial.

Noutro giro, com relação à pretensão indenizatória (reparação de danos materiais e compensação de danos morais), incidirá o prazo prescricional decenal, não transcorrido entre a entrega do imóvel (2004 – e-STJ fl. 328) e o ajuizamento da ação, que se deu em 19/07/2011.

Forte nessas razões, CONHEÇO do recurso especial interposto por JOSE PIPA RODRIGUES, e DOU-LHE PARCIAL PROVIMENTO, tão somente para afastar a prescrição trienal reconhecida, determinando o retorno dos autos ao Tribunal de origem, para que prossiga no julgamento da apelação no que concerne ao pleito reparatório e compensatório pelos vícios apresentados no imóvel.

**CERTIDÃO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA**

Número Registro: 2017/0317354-0 **PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.721.694 / SP**

Números Origem: 00268922620118260562 268922620118260562

PAUTA: 03/09/2019

JULGADO: 03/09/2019

Relatora

Exma. Sra. Ministra **NANCY ANDRIGHI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **MOURA RIBEIRO**

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. Dra. **MARIA IRANEIDE OLINDA SANTORO FACCHINI**

Secretário

Bel. **WALFLAN TAVARES DE ARAUJO**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : JOSE PIPA RODRIGUES

ADVOGADOS : MAURÍCIO BALTAZAR DE LIMA - SP135436

MARA REGINA PERES CINCINATO E OUTRO(S) - SP218914

RECORRIDO : JPC-INCORPORACOES E CONSTRUCOES LTDA. - ME

ADVOGADO : JOSÉ CARLOS OTERO QUARESMA - SP034907

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Promessa de Compra e Venda

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia TERCEIRA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A Terceira Turma, por unanimidade, conheceu e deu parcial provimento ao recurso especial, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro (Presidente) votaram com a Sra. Ministra Relatora.