

Construtora deve reparar vícios até 5 anos após entrega de imóvel

11/03/2022

Como não há prazo específico no CDC que regule a pretensão de indenização por inadimplemento contratual, deve incidir o prazo geral decenal previsto no artigo 205 do Código Civil. Com esse entendimento, a 1ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo condenou uma construtora a efetuar reparos na estrutura de um condomínio.

Reprodução



Reprodução Construtora deve reparar vícios identificados menos de 5 anos após entrega de imóvel

O condomínio ingressou com ação contra a construtora alegando vícios construtivos identificados menos de cinco anos após a entrega da obra e pedindo que a empresa fosse obrigada a providenciar os reparos. Mas, em primeiro grau, o magistrado reconheceu a decadência e julgou extinto o processo, com base nos artigos 354 e 487, II, do CPC.

A sentença foi reformada, por unanimidade, em segunda instância. O relator, desembargador Augusto Rezende, disse que o Superior Tribunal de Justiça tem entendido que o prazo do artigo 26 do CDC não prejudica a ação em que se pretende a reparação do dano, aplicando-se, neste caso, o prazo prescricional previsto no artigo 205 do CC.

"Não se está diante de ação que enseja sentença unicamente de natureza constitutiva, havendo pretensão de cunho condenatório (reconhecimento de responsabilidade civil com pedido de obrigação de fazer passível de conversão em perdas e danos). Com maior razão a incidência do artigo 205 do CC em se tratando de reparação dos vícios ocultos", afirmou.

Nesse ponto, disse o relator, o prazo do artigo 618 do CC é apenas de garantia da solidez da obra e da responsabilidade do empreiteiro, não se confundindo com prazo decadencial ou prescricional: "Cuidando-se de defeito verificado no período de cinco anos, como no caso, corre a partir daí a prescrição decenal, prevista no artigo 205 do CC, à falta de prazo legal específico".

Rezende citou precedente do STJ no sentido de que a responsabilidade civil decorrente de inadimplemento contratual não se assemelha àquela advinda de danos causados por fato do produto ou do serviço (acidente de consumo). O relator também afirmou que, nos termos do artigo 12 do CDC, a responsabilidade da construtora é objetiva, dispensando a comprovação de culpa.

"Nada aponta para a culpa exclusiva do autor ou dos condôminos pelo comprometimento da segurança da edificação. O apelante, desde a entrega do imóvel buscou técnicos e engenheiros para demonstrar os vícios, não tendo a ré comprovado de que forma simples manutenção, que não se confundisse evidentemente com obra de reparo, poderia evitar o surgimento de trincas, infiltrações e descolamento de partes da fachada em pouco tempo de vida útil da construção", acrescentou.



Dessa forma, Rezende concluiu pela responsabilidade da construtora em corrigir as falhas apontadas no laudo pericial anexado aos autos. "Para tanto, julgo procedente o pedido inicial, sem prejuízo da possibilidade de conversão da obrigação de fazer em perdas e danos", finalizou o magistrado.

**Clique [aqui](#) para ler o acórdão
1067311-87.2020.8.26.0002**

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2022-mar-11/construtora-reparar-vicios-anos-entrega-imovel-2/>