

# Responsabilidade civil na prazos legais para reclamações construtivas

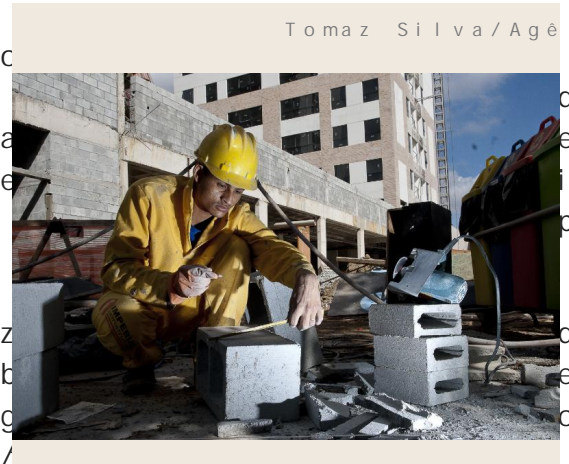
Vamos apresentar aqui os prazos legais para o exercício da indenização, abatimento no valor pago e até mesmo de compra e venda ou empreitada em razão de vícios constatados na entrega do imóvel (vícios aparentes) ou posteriormente.

A reclamação pode ter origem no Código de Defesa do Consumidor (CDC) que se quer pedir e da natureza das partes. Se for uma aquisição de imóvel, permitirá a escolha do diploma aplicável por conveniência do consumidor.

Nas relações de consumo, o prazo é de 30 dias após a constatação do problema do produto/serviço, (CDC, artigo 18) na hipótese de fato do construtor (CDC, artigos 12 e 14). No caso de vício do produto/serviço, o construtor tem 30 dias para reparar o problema. Escusa-se, alternativamente, desfazer o negócio, trocar por outro produto/serviço. Destaca-se que no CDC a responsabilidade do empreiteiro é objetiva.

Sob a ótica do CC, os vícios aparentes devem ser reconhecidos em até um ano, a depender do preço (CC, artigo 441) ou o desfazimento do negócio em até mais um ano para ajuizar a ação (CC, artigo 445). Se não for reconhecido, as únicas opções serão: ação indenizatória ou eventuais reparos realizados, cuja prazo prescricional, em entendimento jurisprudencial dominante, é de dez anos (artigo 205) ou pedido de reparação nos prazos prescricionais (CC, artigos 389 e 927).

Já os vícios ocultos que comprometam a segurança ou sejam reclamados dentro do prazo de garantia específico para o imóvel (artigo 618), desde que a ação seja ajuizada em até 1 ano, segundo o parágrafo primeiro do mesmo artigo. Importante mencionar que se transformou no prazo geral de garantia da construção civil. A responsabilidade do construtor/empreiteiro é objetiva, desde que exista o nexo causal entre o vício e a conduta do construtor.



Prazo de garantia é aquele em caso de maior de surgimento de vícios de construção (NBR 17.170), e bem empregado/construtor à responsabilidade. Escorado esse prazo de cinco anos a responsabilidade passa a ser de entendimento doutrinário e, nesse caso, restará ao adquirente lesado de eventual conserto feito (CC, reparação a cargo do construtor e prazo prescricional de dez anos para vício oculto (CC, artigo 205).

Se a reclamação partir de terceiro em vínculo contratual com a construtora, o prazo de dez anos reduz-se para cinco anos de responsabilidade extracontratual (CC, artigo 206, § 3º) ou, 90 dias (CDC, artigo 26), caso esse terceiro adquirente opte por utilizar o Código Consumerista. Se extrínsecos, caracterizando-se como fato do serviço/obra para cinco anos (CDC, artigo 27).

Curioso, quanto ao artigo 618 do CC, é que as possibilidades previstas no artigo 441 e 442, ou seja, cingem-se ao desfazimento do preço devido à inexecução, mas não se aplicam, como já foi dito, se comprometam a segurança e solidez da obra. Nada impede, porém, não fundamentado apenas no artigo 618 do CC, mas sim no artigo 619, que trata da obrigação de reparar por danos provocados (responsabilidade contratual).

E por quanto tempo após a entrega da obra o prazo de garantia para um vício que surgir?

De acordo com o anexo C da NBR 15.575, durante todo o sistema construtivo em questão, desde que as manutenções sejam executadas pelo proprietário, ilidindo a alegação de excesso nesse prazo, que pode chegar a mais de 40 anos. A NBR 17.170 surgiu para especificar os prazos de garantia revogando o anexo D da NBR 15.575. Todavia, a vida útil mínima prevista no anexo C da NBR 15.575, e é esse prazo que define o prazo de garantia para o vício oculto.

Existe uma proposta aventada [15] de criar um método técnico probabilístico ao cabo de um determinado período de tempo, com base na probabilidade de cumprimento futuro da vida útil prevista.





período de responsabilidade evitando futuras reclamações

---

[ 1 ] Quando causam danos extrínsecos ao produto

[ 2 ] Embora o art. 927 do CC, que trata do dever de reparação, seja utilizado preponderantemente para responsabilidade contratual, e não para a responsabilidade civil, não pode ser utilizado para a responsabilidade contratual, e sim para a responsabilidade civil.

[ 3 ] Apesar do comando do art. 931 do CC, que estabelece a responsabilidade das empresas pelos danos causados pelos produtos postos no mercado, o art. 931 do CC não se aplica às empresas por equiparação na teoria consumerista.

[ 4 ] Consumidor por equiparação na teoria consumerista

[ 5 ] Del Mar, Carlos Pinto. Direito na Construção Civil

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2026-mai-02/responsabilidade-civil-nos-construtivos/>