

Construtora é responsável exclusiva por obras de segurança do imóvel

15/03/2026

A responsabilidade por obras de infraestrutura indispensáveis para a segurança de um imóvel não pode ser transferida ao consumidor, já que a construtora responde pela solidez da edificação.

Com base neste entendimento, o juiz Rilton Jose Domingues, da 2ª Vara Cível da Comarca de Limeira (SP), anulou uma cláusula contratual e condenou três construtoras a consertarem falhas estruturais de uma casa, além de pagar indenização aos compradores.

O litígio foi aberto por um casal que comprou uma unidade residencial de interesse social. Após receberem as chaves, eles constataram falhas graves na edificação, como fissuras nas paredes e a ausência de muros de fechamento, de arrimo e de calhas. O terreno tinha um barranco de cerca de quatro metros nos fundos, gerando risco de deslizamento pela falta de contenção.

Diante dos problemas, eles ingressaram com a ação pedindo a nulidade das cláusulas que lhes repassavam o dever de fazer as obras, a reparação dos defeitos e o pagamento de compensação financeira.

As três construtoras contestaram os pedidos em conjunto. Elas argumentaram que o imóvel foi entregue dentro do prazo e que a edificação seguiu o projeto aprovado.

As empresas sustentaram ainda que os muros de arrimo e os sistemas de drenagem no lote eram serviços complementares de responsabilidade exclusiva dos compradores, conforme previsto na cartilha de contratação.

Vício construtivo

Ao analisar o mérito, o magistrado deu razão parcial aos autores. Embora tenha afastado a tese de atraso na obra com base na validade da cláusula de tolerância de 180 dias, o julgador reconheceu a existência de falhas graves de engenharia, amparado por um laudo pericial.

O juiz apontou que a perícia demonstrou negligência no tratamento do solo, que recebeu apenas uma fração da compactação necessária, o que causou o adensamento e as trincas na casa. Sobre a falta de contenção e de calhas, ele frisou que o artigo 618 do Código Civil atribui ao construtor a responsabilidade pela solidez do trabalho em razão do solo, invalidando o repasse dessa obrigação.





“Por se tratar de habitação de interesse social, não se pode exigir que o consumidor leigo assuma a responsabilidade por obras de engenharia indispensáveis para evitar o colapso da estrutura e garantir a segurança e habitabilidade do bem”, avaliou o juiz,.

O magistrado destacou que a falta do muro de arrimo e do sistema de drenagem eficiente em um lote com tal desnível representa um vício construtivo grave. Diante do descaso e da entrega de um imóvel com risco estrutural e geológico, fatores que ferem o direito fundamental à moradia digna, o julgador fixou a indenização por danos morais em R\$ 15 mil para cada autor, além de determinar a reparação integral de todos os vícios construtivos apontados.

O advogado **Kaio César Pedroso** representou os compradores do imóvel.

Clique [aqui](#) para ler a decisão

Processo 1000849-62.2023.8.26.0320

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2026-mar-15/construtora-e-responsavel-exclusiva-por-obras-de-seguranca-do-imovel/>