



## **MONOGRAFIA**

# **DA GARANTIA DAS EDIFICAÇÕES: CONCEITOS E LIMITES DE SUA PRESTAÇÃO À LUZ DO CÓDIGO CIVIL E DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR**

**Autora: Maria Carolina Pires Cruz**

**Orientador: Prof. Adriano de Paula e Silva**

**Dezembro / 2009**

MARIA CAROLINA PIRES CRUZ

**DA GARANTIA DAS EDIFICAÇÕES: CONCEITOS E LIMITES DE SUA  
PRESTAÇÃO À LUZ DO CÓDIGO CIVIL E DO CÓDIGO DE DEFESA DO  
CONSUMIDOR**

Monografia apresentada ao Curso de Especialização em Construção Civil  
da Escola de Engenharia da UFMG

Ênfase: Tecnologia e produtividade das construções

Orientador: Prof. Adriano de Paula e Silva

Belo Horizonte

Escola de Engenharia da UFMG

2009

**SUMÁRIO**

<b>1. RESUMO</b> .....	06
<b>2. INTRODUÇÃO</b> .....	07
<b>3. VÍCIOS E DEFEITOS NO CÓDIGO CIVIL E NO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR</b> .....	09
3.1 <i>Conceitos e tipos de vícios previstos no Código Civil</i> .....	09
3.2 <i>Conceitos e tipos de vícios previstos no Código de Defesa do Consumidor</i> .....	11
3.3 <i>Distinção entre vício e defeito no Código Civil e no Código de Defesa do Consumidor</i> .....	12
3.4 <i>Diferenças de tratamento dos vícios no Código Civil e no Código de Defesa do Consumidor</i> .....	14
<b>4. GARANTIA</b> .....	17
4.1 <i>Conceito de prazo de garantia</i> .....	17
4.2 <i>Garantia legal e Garantia contratual</i> .....	17
4.3 <i>A garantia legal no Código Civil</i> .....	18
4.4 <i>A garantia legal no Código de Defesa do Consumidor</i> .....	18
4.5 <i>A garantia contratual e o Código de Defesa do Consumidor</i> .....	19
<b>5. RESPONSABILIDADE DO CONSTRUTOR À LUZ DO ART. 618 DO CÓDIGO CIVIL</b> .....	20
5.1. <i>Conceito de período de responsabilidade do construtor</i> .....	20
5.2 <i>A evolução na interpretação do conceito de solidez e segurança do art. 618 do Código Civil</i> .....	20
5.3 <i>A interpretação do parágrafo único do art. 618 do Código Civil</i> .....	22
<b>6. VIDA ÚTIL DA EDIFICAÇÃO E RESPONSABILIDADE DO CONSTRUTOR</b> .....	24

6.1. <i>Vida útil das edificações</i> .....	24
6.2. <i>Responsabilidade do construtor</i> .....	25
6.2.1 <i>Período de responsabilidade do construtor e sua limitação temporal</i> ...	25
<b>7. CONCLUSÃO</b> .....	28
<b>8. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS</b> .....	30

## **LISTA DE TABELAS**

Tabela 1: Distinção entre vício e defeito no CDC.....	14
Tabela 2: Tratamento dos vícios no CC e no CDC.....	16



## **1. RESUMO**

A garantia prestada pelas empresas da construção civil aos proprietários das edificações é cercada por dúvidas e incertezas quanto ao seu alcance, limites e responsabilidades. Com base na legislação vigente que regula as relações entre cliente e construtores e na doutrina, busca-se definir, tão objetivamente quanto possível, os deveres e direitos das partes empenhadas na solução das eventuais falhas. O objetivo é jogar luz sobre tema controverso, buscando traçar as balizas que devem nortear a prestação de garantia no âmbito da construção civil.

## 2. INTRODUÇÃO

A prestação de garantia no âmbito da construção civil é um tema que ainda hoje suscita inúmeras dúvidas e questões no Brasil. Tanto o construtor quanto o proprietário do imóvel se deparam com diversas situações nas quais são constatadas falhas na edificação, e diante disso, por vezes têm dificuldade em determinar sobre quem recai a responsabilidade para sanar os vícios encontrados.

As incertezas dizem respeito aos defeitos que devem ser cobertos pela garantia em cada caso, e também aos prazos que devem ser observados para delimitar o alcance das responsabilidades.

Assim, as relações envolvendo a prestação de garantia na construção civil se desenvolvem sob uma atmosfera nebulosa, que não raramente gera conflitos e insatisfações para ambas as partes envolvidas na questão.

Nos últimos anos, o consumidor vem sendo significativamente valorizado, seja pelos mecanismos de proteção estatais (leis, instituições de defesa do consumidor, juizados especiais), seja pela forma cada vez mais atenciosa dispensada a ele pelos fornecedores dos diversos produtos e serviços. Nesse panorama, a indústria da construção civil também deve buscar clareza e objetividade no trato com seus clientes, e isso certamente inclui as questões que envolvam a prestação de garantia.

Por isso busca-se, nesse trabalho, identificar as balizas que norteiam as relações entre as construtoras e seus clientes, no que diz respeito à responsabilidade pelos vícios eventualmente presentes nas edificações.

Obviamente, não se tem pretensão aqui de exaurir o tema. Mas objetiva-se jogar um pouco de luz sobre a questão, buscando na legislação vigente, nas normas técnicas e na doutrina especializada parâmetros que possibilitem esclarecer, tanto quanto possível, os limites e responsabilidades atribuídas às partes envolvidas na solução dos vícios e defeitos porventura surgidos nas edificações.

Para tanto, analisou-se o tratamento dado aos vícios e defeitos pelo Código Civil Brasileiro (Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002) e também pelo Código de Defesa do Consumidor (Lei 8.078, de 11 de setembro de 1990), seguidos do exame de importantes conceitos para o tema, como o de garantia e o de vida útil, além de uma detida análise sobre alguns tópicos envolvendo prazos.

Somam-se a isso as disposições editadas em normas pela ABNT e os ensinamentos da doutrina especializada.

Pretendeu-se com esses elementos dar mais clareza a um tema extremamente relevante no cotidiano da construção civil, com o intuito de contribuir para que a satisfação de clientes e construtores seja alcançada com mais objetividade e com menor dispêndio de esforços.

### **3. VÍCIOS E DEFEITOS NO CÓDIGO CIVIL E NO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR**



Para tratar do assunto garantia, é mister discorrer, ainda que brevemente, sobre aquilo que enseja sua aplicação: os vícios ou defeitos.

### *3.1 Conceitos e tipos de vícios previstos no Código Civil*

No dicionário jurídico, as palavras vício e defeito têm o mesmo significado, ou seja, vício representa defeito e defeito representa vício, conforme Del Mar (2007:51).

O CC prevê os seguintes tipos de vícios, a saber:

A) Vícios ocultos

- simples
- redibitórios

B) Vícios de solidez e segurança

- solidez (da edificação)
- segurança (dos moradores, habitabilidade)

Os vícios ocultos simples não são constatáveis de imediato, contudo não tornam a coisa imprópria ao uso a que é destinada nem diminuem o valor do bem. São deficiências reparáveis, como por exemplo, um fio solto atrás do interruptor. O problema só será percebido quando o adquirente da coisa for acender a luz, por isso é oculto, porém é de fácil resolução.

Vícios ocultos redibitórios são aqueles que tornam a coisa imprópria ao uso a que é destinada ou diminuem consideravelmente o valor do bem. É o caso, por exemplo, de local sujeito a enchentes ou sujeito a barulho constante, como o de

uma casa de máquinas. Para que o vício seja redibitório, é necessário que atenda cumulativamente ao seguinte:

- que surja em uma coisa adquirida por contrato comutativo (oneroso);
- que o vício exista no ato da contratação;
- que seja oculto;
- que seja desconhecido do adquirente;
- que seja grave
- que prejudique a utilização da coisa ou lhe diminua o valor, e
- que seja insanável.

Os vícios redibitórios têm tratamento jurídico diferenciado. Constatada a presença desse tipo de vício, é possível recusar a coisa em razão dele caso esta se torne imprópria para uso ou tenha seu valor diminuído.

Já os vícios referentes à solidez da edificação são defeitos que afetam ou podem vir a afetar a estabilidade da edificação. Dentro desta mesma classe, o entendimento jurisprudencial estendeu o conceito de solidez e segurança vinculando-o aos moradores no que tange a habitabilidade do espaço, ou seja, são vícios que podem afetar a vida dos moradores, como por exemplo: infiltrações generalizadas, umidade grave, questões de salubridade, perigo de incêndio e anti-higiene.

Também existem os vícios aparentes que são aqueles visivelmente constatáveis por qualquer pessoa, entretanto estes não estão previstos de forma expressa no CC.

### *3.2 Conceitos e tipos de vícios previstos no Código de Defesa do Consumidor*

Conforme disposto no CDC (arts. 18, § 6º; 19, § 2º; 20, §2º), produtos ou serviços podem apresentar vícios sempre que no fornecimento houver diferença de qualidade ou quantidade se comparado com as indicações constantes na embalagem, recipiente ou na mensagem publicitária. Ou ainda se existir falha qualitativa ou quantitativa que torne os produtos ou serviços inadequados ou impróprios ao consumo (produtos alterados, adulterados ou com prazo de validade vencido), ou lhes diminua o valor.

No CDC os vícios previstos são:

- a) Vícios aparentes
- b) Vícios ocultos
- c) Vícios de qualidade dos produtos
- d) Vícios de qualidade dos serviços
- e) Vícios de quantidade dos produtos
- f) Vícios de quantidade dos serviços

O CDC, em seu art. 26, abrange os vícios aparentes ao estipular os prazos do direito de reclamar sobre os mesmos. Assim, como definido anteriormente, vícios aparentes são aqueles visivelmente constatáveis por qualquer pessoa, sem necessidade de que seja um profissional especializado.

Os vícios ocultos, por não serem aparentes, são aqueles que não podem ser verificados de imediato.

O CDC inovou ao contemplar os vícios de qualidade dos produtos e dos serviços. Este tipo de vício torna os produtos inadequados ou impróprios para o consumo ao qual se destinam ou diminuem o valor do bem. Em relação aos serviços, os vícios de qualidade ocorrem quando o serviço ofertado difere em qualidade do serviço executado.

Já os vícios de quantidade dos produtos podem ocorrer quando, guardadas as variações admissíveis em relação à natureza do produto, o conteúdo líquido se mostra menor do que o indicado na embalagem. Os vícios de quantidade dos serviços, ocorrem quando há desigualdade quantitativa dos serviços executados, em relação à quantidade de serviços ofertados no contrato ou na mensagem publicitária.

### *3.3 Distinção entre vício e defeito no Código Civil e no Código de Defesa do Consumidor*

Tanto no Código Civil de 1916 quanto no Código Civil atual, não há separação entre os conceitos de vício e defeito e ambos eram utilizados como sinônimos até a criação do Código de Defesa do Consumidor, quando essa lei passou a fazer distinção entre as expressões vício e defeito.

Assim, a partir do CDC foi preciso entender e distinguir vício de defeito, pois estes conceitos são tratados de modo desigual pelo CC e pelo CDC, e têm tratamento jurídico diferente, com normas específicas aplicáveis quando se tratar de defeitos, e outras normas quando se tratar de vícios.

Contudo, isso não significa que nas relações apenas civis, isto é não abarcadas pelo CDC, deixem de existir conseqüências relevantes derivadas dessa distinção.

Segundo dispõe o CDC em seu art. 12, o defeito se caracteriza quando o produto não oferece segurança que dele se espera. Assim, a presença de vício referente

à segurança da obra ou de seus moradores se encaixa na definição de defeito do CDC, sendo tratados como vícios de solidez e segurança, diferenciados, portanto dos vícios apenas ocultos e dos redibitórios.

Defeito no CDC	Vício no CDC
O produto ou serviço defeituoso é aquele que se mostra perigoso, colocando em risco a segurança do consumidor.	O produto ou serviço é viciado quando não apresenta a qualidade esperada, mostrando-se inadequado ao uso a que se destina.
Há responsabilidade pelo fato do produto e do serviço, devendo ser aplicados os artigos 12 a 17 do CDC.	Há responsabilidade por vícios, aplicando-se os artigos 18 a 25 do CDC.
A responsabilidade do fornecedor é mais extensa: deve ser reparada a totalidade dos danos patrimoniais e extrapatrimoniais sofridos pelo consumidor.	A responsabilidade do fornecedor é mais restrita: substituição do produto, reexecução do serviço, rescisão do contrato, abatimento no preço e ressarcimento por perdas e danos.

Tabela 01: Distinção entre vício e defeito no CDC. Fonte: Del Mar (2007:62)

Observa-se, então, que os defeitos podem afetar a segurança do consumidor como também de terceiros e os vícios afetam apenas o próprio produto ou serviço. Assim, conclui-se que um produto ou serviço pode conter vício sem ser inseguro, porém se o produto ou serviço contiver um vício e ao mesmo tempo for inseguro, ter-se-á um defeito.

### *3.4 Diferenças de tratamento dos vícios no Código Civil e no Código de Defesa do Consumidor*

No que tange a responsabilidade por vícios, é possível notar que existem diferenças consideráveis se comparadas às previsões do CC e do CDC. Nota-se também que os vícios no CDC contam com mecanismos reparatórios muito mais amplos e satisfatórios do que aqueles previstos no CC.

Acrescenta-se o fato de que os elementos presentes no art. 441 do CC que configuram o vício redibitório, não são aplicáveis às relações de consumo. No CDC não é feita nenhuma distinção quanto ao valor dos produtos e nem é levado em consideração o fato de o defeito ser anterior ou posterior à sua introdução no mercado de consumo, ao contrário do que prevê o CC na consideração dos vícios redibitórios (que devem existir ao tempo do negócio).

Para o CDC, um produto pode ser considerado viciado quando o vício for aparente ou oculto, situação não prevista no sistema de vícios redibitórios do CC, que não prevê os vícios aparentes.

Nota-se também que o CDC não considera a apuração da culpa do fornecedor (apenas nos casos dos profissionais liberais) e diminui ou desconsidera o princípio de que os contratos devem ser cumpridos.

Na tabela abaixo, estão detalhadas as diferenças entre o tratamento dos vícios no CC e dos vícios no CDC.

<b>Tratamento dos vícios no CC e no CDC</b>	
<b>Código Civil</b>	<b>Código de Defesa do Consumidor</b>
Oferece garantia ao adquirente, expressamente, apenas em relação a vícios ocultos (art.411).	Oferece garantia expressa aos vícios ocultos e aparentes (art.26).

<p>Refere-se apenas aos vícios da coisa (art.441).</p>	<p>Refere-se aos vícios da coisa (do produto), do serviço e também nos derivados de qualidade, quantidade e deficiência da informação (art. 18, <i>caput</i>).</p>
<p>Prevê expressamente apenas a responsabilidade do vendedor alienante (art. 443)</p>	<p>Prevê expressamente a solidariedade passiva entre todos os fornecedores que integram a cadeia contratual (arts. 18, <i>caput</i>, e 19).</p>
<p>A garantia é concedida por regra dispositiva, que pode ser atenuada ou excluída pelas partes mediante cláusula contratual.</p>	<p>A responsabilidade deriva de regra cogente, tem natureza legal e não pode ser atenuada ou excluída por cláusula contratual (art.24).</p>
<p>Os efeitos previstos são a rescisão do contrato ou o abatimento do preço (art.442), uma vez que as perdas e danos exigem a ocorrência de má-fé do vendedor (art.443).</p>	<p>Além da rescisão do contrato ou o abatimento do preço, abrange também a possibilidade de substituição de partes viciadas, a substituição do produto por outro e, até mesmo, a reexecução integral do serviço viciado, bem como perdas e danos, independentemente de culpa do fornecedor (art. 18, §1º)</p>
<p>Os prazos para reclamação previstos pelo Código Civil são de 30 dias, se a coisa for móvel, e de um ano, se for imóvel, contados da entrega efetiva; se já estava na posse, o prazo conta-se da alienação, reduzido à metade (art.445).</p>	<p>O CDC amplia os prazos para reclamação (art.27), modifica o termo inicial e estabelece causas obstativas do prazo decadencial (reclamação direta, inquérito civil, art. 26, §2). Para reclamar vícios aparentes ou de fácil constatação o prazo é de 30 dias para produtos ou serviços não duráveis e de 90 dias para produtos ou serviços duráveis, iniciando a contagem do prazo a partir da entrega efetiva ou do termino da execução dos serviços. Tratando-se de vicio oculto, o prazo decadencial inicia-se no momento em que ficar evidenciado o defeito (art.26).</p>

Tabela 02: Tratamento dos vícios no CC e no CDC. Fonte: Del Mar (2007:62).

## **4. GARANTIA**

### *4.1 Conceito de prazo de garantia*

A garantia em toda relação negocial existe para resguardar o contratante ou consumidor contra riscos que se revelem após a realização do negócio.

Para Del Mar (2007:195) “o prazo de garantia é aquele estabelecido na lei ou no contrato, durante o qual o construtor responde pelo vício, independentemente de



culpa. Deve repará-lo sem esquivar, salvo se provar uma das causas excludentes da responsabilidade”.

#### *4.2 Garantia legal e Garantia contratual*

Sabe-se que os consumidores, de uma forma geral, têm por base a garantia legal quando reivindicam a garantia do bem adquirido, enquanto que os fornecedores, em alguns casos, se apegam a garantia contratual para definirem o prazo de garantia.

Observa-se, portanto que a garantia legal e a garantia contratual são sistemas diferentes.

A garantia legal é obrigatória e impõe ao fornecedor, nos termos da lei, a resolver os vícios ocultos e aparentes, de qualidade e de quantidade, assim como indenizar o consumidor pelas perdas e danos. Não pode ser condicionada ou restringida e refere-se à adequação e funcionalidade do produto.

Já a garantia contratual nasce da convenção estabelecida entre os sujeitos de determinada relação negocial. A sua existência é voluntária, entretanto, existindo, obriga o fornecedor, no prazo fixado no contrato, a manter em bom estado o objeto da garantia. Ademais, a garantia contratual não pode restringir os direitos e efeitos já assegurados pela garantia legal.

#### *4.3 A garantia legal no Código Civil*

No âmbito da construção civil, a maioria dos vícios são ocultos, somente se manifestando após decorrido algum tempo do recebimento da obra pelo proprietário, por isso o CC em seu art. 618, estabelece que durante o prazo irredutível de 5 (cinco) anos o empreiteiro de execução responderá pelos vícios ocultos que ponham em risco a solidez e segurança da obra.

Ainda no mesmo artigo, o parágrafo único dispõe que o dono da obra terá os 180 dias seguintes ao aparecimento do vício ou defeito para acionar a responsabilidade do construtor.

#### *4.4 A garantia legal no Código de Defesa do Consumidor*

O CDC não aborda especificamente as relações negociais no campo da construção civil, pois é uma lei abrangente que trata dos produtos e serviços fornecidos em todas as relações de consumo.

Assim, do CDC extrai-se o entendimento da adequação do produto quanto à sua qualidade, quantidade e ao uso que dele se espera, respeitadas as variações decorrentes de sua natureza.

Conforme disposto no art. 24 do CDC, a garantia legal de adequação do produto ou serviço aplica-se independentemente de estar expressa no contrato firmado entre as partes, não sendo permitido ao fornecedor se exonerar da prestação dessa garantia.

Já o art. 18, dispõe que os fornecedores de produtos duráveis ou não duráveis respondem solidariamente pelos vícios de qualidade ou quantidade que os tornem impróprios ou inadequados ao consumo e que têm o prazo máximo de 30 (trinta) dias, a partir de comunicados pelo comprador para sanar o problema. Ou seja, se um comprador compra um apartamento com 2 (duas) vagas e ao receber o imóvel só recebe 1 (uma) vaga, o construtor tem 30 dias para resolver o problema.

O prazo de garantia abordado acima pode ser aumentado ou reduzido por convenção das partes, conforme art. 18, § 2º, não podendo este ser inferior a 7 (sete) nem superior a 180 (cento e oitenta) dias.

#### *4.5 A garantia contratual e o Código de Defesa do Consumidor*

A garantia contratual é complementar à garantia legal e será conferida mediante termo escrito, conforme art. 50 do CDC. É complementar porque não exclui a garantia legal.

Com relação ao prazo da garantia contratual, permanece uma discussão sobre este assunto. De acordo com o entendimento de Del Mar (2007:88), quando o construtor oferece o prazo de garantia contratual de 8 (oito) anos, significa que após os 5 anos de garantia legal, o construtor oferece mais 3 anos totalizando assim o prazo de 8 anos. Segundo o mesmo autor, eventualmente faz-se uma interpretação equivocada do tema, no sentido de que o prazo de 8 anos disposto na garantia contratual deve ser somado aos 5 anos da garantia legal, o que totalizaria um prazo de 13 anos de garantia.

Assim, também, não seria plausível que a garantia contratual oferecesse prazo inferior a 5 anos, pois nesse caso, prevaleceria o prazo da garantia legal.

## **5. RESPONSABILIDADE DO CONSTRUTOR À LUZ DO ART. 618 DO CÓDIGO CIVIL**

### *5.1. Conceito de período de responsabilidade do construtor*

Mais abrangente que a garantia, a responsabilidade do construtor se fundamenta na obrigatoriedade deste de entregar a obra dentro das especificações firmadas no contrato e respeitando as diretrizes da boa técnica.

O período de responsabilidade é aquele no qual o construtor responde pela boa execução do contrato, e em princípio, é maior que o prazo de garantia. Nesse período, o construtor deve reparar os vícios ou defeitos que eventualmente surgirem.

### *5.2 A evolução na interpretação do conceito de solidez e segurança do art. 618 do Código Civil*

Desde o Código Civil de 1916 até os dias atuais, o entendimento jurídico sobre a responsabilidade do construtor vem sofrendo alterações.

Na época da promulgação daquele Código Civil, a população total do Brasil era de menos de 30 milhões de habitantes, ainda não havia ocorrido o êxodo rural, e foi só em 1933 que se definiu a responsabilidade profissional do engenheiro, ano em que foi regulamentada a profissão.

Com o passar dos anos, todo o contexto social e econômico se alterou, o que exigiu várias modificações na regulamentação do tema.

Para alargar o entendimento jurídico sobre o assunto, somou-se a Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990 – o Código de Defesa do Consumidor – que passou a dar tratamento diferenciado ao consumidor e alterações conceituais importantes como a consagração dos princípios da boa-fé objetiva e da função social do contrato, ambos presentes pela primeira vez no CC de 2002, o que acabou por refletir na interpretação da responsabilidade do construtor.

Solidez e segurança no CC de 1916 - Tanto no entendimento doutrinário quanto no entendimento jurisprudencial a compreensão do texto do art. 1.245 do Código Civil de 1916 resultou em divergências não apenas sobre a natureza do prazo de cinco anos estabelecido na lei (se prescricional, decadencial ou de garantia), como também sobre a extensão da expressão “solidez e segurança”. Havia uma tendência no sentido de uma interpretação literal do termo. Entretanto, atualmente, a doutrina e a jurisprudência compreendem que quando a lei fala em solidez e segurança não está a se referir apenas à solidez e segurança dos casos em que há risco de desabamento da edificação, mas também abrange os defeitos que impedem o uso adequado do edifício.

O Superior Tribunal Justiça já decidiu que a expressão “solidez e segurança” utilizada no art. 618 do CC de 2002 também abrange os defeitos que impedem a

boa habitabilidade do prédio, tais como infiltrações de água e vazamentos e não restringe a responsabilidade do construtor somente às hipóteses em que haja risco de ruína da obra.

Segundo Del Mar, diversas decisões judiciais fazem referência a um entendimento mais amplo desse dispositivo, evidenciando que a solidez e a segurança a que se refere o art. 618 do CC de 2002 não retratam simplesmente o perigo da estabilidade do prédio, cabendo também a responsabilidade do construtor nos casos em que os defeitos possam comprometer a construção e torná-la perigosa, num futuro próximo. Vale registrar alguns trechos significativos do entendimento dos julgadores:

“Sustento, destarte, que as infiltrações de água nos tetos ou paredes, por motivo de fendas ou fissuras, podem ser abrangidas no conceito de segurança do edifício, pois a segurança é também a segurança dos moradores, e os moradores não podem ser considerados seguros habitando num prédio onde a infiltração de água e umidade causam ou podem causar manifestos danos à sua saúde. É um problema de segurança, não abrangente apenas da eventualidade de desabamento do prédio, mas também das perfeitas condições de habitabilidade e de salubridade da edificação” (2007:246).

Assim, observa-se que dentro da classe de vícios de solidez e segurança previstos no art. 618 do CC, a doutrina e a jurisprudência acrescentaram um grupo de vícios referentes à habitabilidade dos moradores, ou seja, são vícios que comprometem o uso adequado de uma edificação. E ambos, os vícios de solidez e segurança e os vícios de habitabilidade, gozam da garantia legal de cinco anos.

### *5.3 A interpretação do parágrafo único do art. 618 do Código Civil*

Quando da vigência do Código Civil de 1916, o entendimento jurisprudencial ampliou o conceito de solidez e segurança da obra e também o conceito do prazo dando aos cinco anos previstos na lei o caráter de garantia. Nesta lei, o prazo de prescrição que vigorava para as ações de natureza pessoal era de vinte anos, ou seja, o dono da obra poderia acionar judicialmente o construtor neste prazo para obter do mesmo indenização por defeitos da obra, entende-se quaisquer defeitos e não somente os relacionados a solidez e segurança.

Já no Código Civil atual, de 2002, foi acrescentado ao anterior art. 1.245 e atual art. 618, o parágrafo único que dispõe: “Decairá do direito assegurado neste artigo o dono da obra que não propuser a ação contra o empreiteiro, nos 180 (cento e oitenta) dias seguintes ao aparecimento do vício ou defeito” (Código Civil 2002, Parágrafo único – art. 618). Já o maior prazo de prescrição diminuiu de vinte anos para dez anos, conforme art. 205 que diz: “A prescrição ocorre em dez anos, quando a lei não lhe haja fixado prazo menor” (Código Civil 2002, art 205).

Interpretando literalmente a lei, no que tange o parágrafo único do art. 618, agora o prazo para o dono da obra propor a ação contra o construtor é decadencial e de cento e oitenta dias contados a partir do aparecimento do vício ou defeito. Ou seja, para os vícios e defeitos que impeçam a boa habitabilidade da edificação ou que comprometam estruturalmente a mesma, o dono da obra terá cento e oitenta dias para propor a ação. Já para os demais vícios é dado o tratamento de vícios comuns, em que o prazo de surgimento e reclamação é mais curto, ou seja, não estão sujeitos à garantia de cinco anos.

Entretanto, Del Mar (2007: 253) explica que a interpretação desse texto não deve ser feita de forma literal, mas sim considerando os princípios jurídicos contemplados em outros dispositivos legais e também a jurisprudência já consolidada. O entendimento do autor citado é de que quando o interessado deixa de propor a ação nos 180 dias seguintes ao surgimento do vício, este não

perde o direito de ter uma obra com os requisitos de solidez e segurança que se espera de uma edificação, mas perde o direito da garantia (5 anos, conforme art.618) de reparação dos vícios independentemente da culpa do construtor (responsabilidade objetiva), e passa a ter o ônus de provar a culpa do empreiteiro.

“Contudo, uma vez provada a culpa do empreiteiro, mesmo depois de decorrido o prazo de 180 dias contados do surgimento do vício ou defeito, será ele responsável pela reparação, eis que a sua responsabilidade é de entregar uma edificação em condições, com as propriedades que razoavelmente dela se esperam.” (Del Mar, 2007:251).

## **6. VIDA ÚTIL DA EDIFICAÇÃO E RESPONSABILIDADE DO CONSTRUTOR**

Além das disposições legais e contratuais sobre garantia, discute-se também a responsabilidade do construtor sob a ótica da vida útil da edificação. O construtor é responsável por aquilo que entrega, ou seja, a edificação, que deve estar em perfeitas condições de utilização de acordo com a boa técnica além de concluída, conforme o especificado em contrato. Essa responsabilidade, contudo, não se restringe, por óbvio, ao momento de entrega da obra, mas se estende por um período compreendido dentro da chamada vida útil da edificação, normalmente maior que o prazo estabelecido para garantia.

### *6.1. Vida útil das edificações*

O período de vida útil encerra o tempo no qual o produto deve poder ser utilizado de forma satisfatória, atendendo a critérios de segurança, higiene e saúde.

As edificações exercem uma função social básica (moradia, trabalho, etc) e, portanto, necessitam possuir estabilidade e resistir à deterioração precoce. Assim, existe um interesse social na durabilidade das construções, de forma a se evitar ruínas e conseqüentes prejuízos delas decorrentes.

A norma ABNT NBR 15575-1:2008 estabelece o importante conceito de VU (vida útil), que compreende o período de tempo de durabilidade de um produto ou de suas partes: “Período de tempo compreendido entre o início de operação ou uso de um produto e o momento em que o seu desempenho deixa de atender as exigências do usuário pré-estabelecidas”.

A VU determina o período de durabilidade dos sistemas que compõem a edificação. Alguns sistemas podem ter vida útil consideravelmente diferentes de outros. Por exemplo, a rede hidráulica provavelmente demandará intervenções de manutenção antes do sistema de fundação da edificação.

## *6.2. Responsabilidade do construtor*

A lei não estabelece um prazo durante a qual os vícios podem aparecer, entretanto o entendimento jurisprudencial à época do Código Civil de 1916 era de que os vícios referentes à solidez e segurança deveriam surgir no prazo de cinco anos, e poderiam ser reclamados dentro do prazo prescricional que era de 20 anos.

Já na vigência do Código Civil de 2002, a jurisprudência passou a admitir que os mesmos vícios, surgidos depois do prazo de cinco anos da entrega da obra, poderiam ser reclamados contra o construtor.

Tendo em vista esse entendimento jurisprudencial, que não estabeleceu uma limitação de tempo para o surgimento desses vícios, estes podem surgir depois de 10, 15 ou 20 anos da entrega da obra e oportunizar a reclamação do dono da obra naquela época futura.

### *6.2.1 Período de responsabilidade do construtor e sua limitação temporal*



Partindo do entendimento acima referido, o qual não estabelece uma limitação temporal para que surjam os vícios referentes à solidez e segurança, questiona-se por que período ficaria o construtor responsável por eles.

Há uma corrente que defende a indeterminação do período de responsabilidade do construtor por tais vícios, e outra que afirma haver necessidade de se limitar essa responsabilidade no tempo.

Importa ressaltar, nas palavras de Del Mar, que “o vício ou defeito – assim considerada a falha imputável ao construtor, e não apenas uma anomalia – é algo ilícito, ilegal, uma vez que ou viola a lei (causa danos e viola direito de outrem), ou viola o contrato (inadimplemento de uma obrigação)”. (2007:285).

Considerando a linha de pensamento segundo a qual se entende que não deve existir limite de prazo para responsabilizar o construtor por vícios e defeitos referentes à solidez e segurança, este responderá por todos os vícios que venham a surgir ao longo do tempo útil da edificação. Segundo esse entendimento, enquanto o vício ou defeito não aparece, ou seja, enquanto não houver violação a direito, não há que se falar em pretensão do comprador que possa ser materializada em ação contra o construtor. Portanto, o período de responsabilidade permanece indefinido. Tomando por base o CDC, o prazo para reclamar o vício oculto inicia-se no momento em que ficar evidenciado o defeito (art.26, § 3º), e o prazo prescricional para ajuizamento de ação para reparação pelos danos causados por fato do produto se dá a partir conhecimento do dano e de sua autoria (art.27).

Os profissionais do direito que compartilham do pensamento exposto nesse tópico argumentam que a responsabilidade do construtor deve subsistir durante toda a vida útil do sistema ou subsistema da edificação (como por exemplo o sistema *estrutura* que tem vida útil estimada pela sociedade técnica em

aproximadamente 50 anos) e ainda, que não seria razoável que o profissional que projetou ou executou essa obra se livrasse da responsabilidade antes do período mínimo estabelecido para a sua duração, sob o risco de tornar inútil tal prazo. Não resta dúvida de que esse entendimento ganha força e que é favorável ao comprador do bem, conforme o princípio da boa-fé objetiva presente nos artigos 422 e 113 do Código Civil. Segundo esse princípio, as partes em um contrato devem sempre cumpri-lo fielmente e com lealdade.

Assim, a segurança de uma construção ou edificação deve ser assegurada num período de tempo no qual a edificação não deve acarretar riscos à saúde ou à segurança que sejam incompatíveis com a sua natureza e utilização.

Dessa forma, o construtor responde objetivamente pelos vícios referentes à solidez e segurança num primeiro período de garantia de cinco anos, e, a partir daí, fica sujeito à responsabilidade subjetiva durante um prazo indefinido (até, no máximo, o término da vida útil), dependente do surgimento de um vício ou defeito.

Por outro lado, há o entendimento, adotado por Del Mar, segundo o qual o período de responsabilidade deve ser limitado no tempo.

Argumenta-se que, sob pena de se criar um clima de insegurança jurídica, os prazos não podem permanecer indeterminados. Desse modo, deve-se fixar um período de prova (presunção técnica) da edificação, findo o qual ficaria o construtor liberado de suas responsabilidades.

Para Del Mar (2007:289), o construtor tem:

“(...) obrigação de construir algo que se mostre em condições de atender à vida útil esperada, cabendo ao interessado apurar, dentro do prazo prescricional de dez anos, se aquilo que foi executado pelo construtor terá condições de atender à vida útil prevista, ou apresenta sinais incompatíveis com o resultado previsto ou projetado.”

Nesse sentido, o prazo de vida útil passa a ser um referencial de qualidade para o construtor, que deve construir algo que atenda a esse parâmetro, e não um período de responsabilidade como para a primeira linha de entendimento exposta acima.

## **7. CONCLUSÃO**

Conforme o exposto, uma visão analítica dos conceitos e regulamentos sobre garantia permite tratar a questão de forma mais objetiva.

Para elucidarmos as diretrizes da prestação de garantia das edificações, vimos ser indispensável ter em mente os conceitos técnicos como o de vícios, o de defeitos, o de garantia além dos dispostos em normas pela ABNT. Isso somado às leis que regulam as relações entre construtor e cliente nos permite um melhor entendimento do tema.

Assim, observa-se que ao se levar em conta, por exemplo, a vida útil dos sistemas e subsistemas da edificação, possibilita-se traçar os limites da responsabilidade do construtor, que não é mais então avaliada somente do ponto de vista da interpretação jurídica das normas legais.

Por outro lado, há que se levar em conta o respeito que é devido ao cliente da construção civil. O imóvel, na maioria dos casos, consiste na aquisição de maior vulto na vida dos clientes. Somente esse fato já seria suficiente para que as construtoras buscassem aprimorar a qualidade de seus produtos e do atendimento em garantia.

Um instrumento interessante no sentido de tornar mais claras as responsabilidades de construtores e clientes é o manual de operação, uso e

manutenção da edificação que deve ser elaborado de maneira objetiva e isenta, levando em consideração a proteção legal dada ao cliente.

Determinar limites de responsabilidades não é tarefa simples. Mas com os instrumentos acima citados de que dispomos hoje, não resta dúvida de que é plenamente viável a prestação de garantia eficaz e satisfatória para clientes e construtores.

## 8. REFERÊNCIAS

- DEL MAR, Carlos Pinto. *Falhas, Responsabilidades e Garantias na Construção Civil*. São Paulo: PINI, 2007.
- BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 . Institui o Código Civil. *Diário Oficial da União*, 10 jan. 2002.
- BRASIL. Lei 8.078, de 11 de setembro de 1990. Dispõe sobre a proteção do consumidor e dá outras providências. *Diário Oficial da União*, 11 set. 1990.
- *Manual Garantias*. Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado de Minas Gerais – Sinduscon-MG. 3 ed. 2007.
- Associação Brasileira de Normas Técnicas. *Edifícios habitacionais de até cinco pavimentos – Desempenho*. NBR 15575. ABNT, 2008.