

CONGRESSOS
IBRADIM

Centro-Oeste 2025



VÍCIOS CONSTRUTIVOS NO ORDENAMENTO JURÍDICO BRASILEIRO E NO DIREITO COMPARADO

ALEXANDRE JUNQUEIRA GOMIDE

Doutor e Mestre em Direito Civil pela Faculdade de Direito da USP. Mestre em Ciências Jurídicas pela Faculdade de Direito da Universidade de Lisboa. Vice-Presidente do IBRADIM. Diretor da Escola Paulista da Advocacia do IASP.

Prazos e Pretensões Decorrentes de Vícios Construtivos

1) No regime do Código Civil, somente os vícios OCULTOS permitem a reclamação. Os vícios APARENTES não permitem reclamar.

2) Quais são as opções conferidas ao adquirente após a verificação dos vícios?



Prazos e Pretensões Decorrentes de Vícios Construtivos

Código Civil de 2002

Art. 441. A coisa recebida em virtude de contrato comutativo pode ser enjeitada por vícios ou defeitos ocultos, que a tornem imprópria ao uso a que é destinada, ou lhe diminuam o valor.

Qualquer vício construtivo autoriza a resolução do contrato? Não. Somente vícios que realmente que tornem imprópria ao uso a que é destinada, ou lhe diminuam o valor permitem a redibição do contrato.

"[...] para fins de resolubilidade [...] o inadimplemento perpetrado no caso concreto deve ser não apenas incurável como também necessita de qualificação adicional: **ser severo**". NANNI, Giovanni Ettore. Inadimplemento absoluto e resolução contratual.



Prazos e Pretensões Decorrentes de Vícios Construtivos

Art. 618. 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.

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



Prazos e Pretensões Decorrentes de Vícios Construtivos Código de Defesa do Consumidor

Art. 26. O direito de reclamar pelos vícios aparentes ou de fácil constatação caduca em:

I - trinta dias, tratando-se de fornecimento de serviço e de produtos não duráveis;

II - noventa dias, tratando-se de fornecimento de serviço e de produtos duráveis.

§ 1º Inicia-se a contagem do prazo decadencial a partir da entrega efetiva do produto ou do término da execução dos serviços.

§ 2º Obstat a decadência:

I - a reclamação comprovadamente formulada pelo consumidor perante o fornecedor de produtos e serviços até a resposta negativa correspondente, que deve ser transmitida de forma inequívoca;

II - (Vetado).

III - a instauração de inquérito civil, até seu encerramento.

§ 3º **Tratando-se de vício oculto, o prazo decadencial inicia-se no**



Prazos e Pretensões Decorrentes de Vícios Construtivos

Interpretação jurisprudencial do artigo 618 do Código Civil Brasileiro

Súmula 194 do STJ: Prescreve em vinte anos a ação para obter, do construtor, indenização por defeitos da obra.

III Jornada de Direito Civil - Enunciado 181: O prazo referido no art. 618, parágrafo único, do Código Civil refere-se unicamente à garantia prevista no caput, sem prejuízo de poder o dono da obra, com base no mau cumprimento do contrato de empreitada, demandar perdas e danos.



Prazos e Pretensões Decorrentes de Vícios Construtivos

“[...]6. Segundo a jurisprudência desta Corte, em se tratando de relação de consumo, quanto ao prazo prescricional da pretensão indenizatória decorrente de vícios construtivos, à falta de prazo específico no CDC sobre inadimplemento contratual, deve incidir o prazo geral decenal previsto no art. 205 do CC/2002, o qual corresponde ao prazo vintenário de que trata a Súmula 194/STJ, aprovada ainda na vigência do CC/1916 ("prescreve em vinte anos a ação para obter, do construtor, indenização por defeitos na obra"). 7. Agravo interno não provido. (AgInt no REsp n. 2.148.065/MS, relatora Ministra Nancy Andrichi, Terceira Turma, julgado em 24/2/2025, DJEN de 27/2/2025.)

O prazo inicia-se a partir de quando? Da ciência inequívoca.

Prazo extremamente SUBJETIVO



Prazos e Pretensões Decorrentes de Vícios Construtivos

Pontos de Reflexão:

Questão 1 - A garantia legal de cinco anos e os prazos de vida útil

Questão 2 - Manutenção predial e as normas da ABNT

- NBR 5674 de 2012 (Manutenção de Edificações - Procedimento)
- NBR 15575-1 de 2013 (Edificações habitacionais - Desempenho)
- NBR 17170 de 2022 (Edificações - Garantias - Prazos Recomendados e Diretrizes)



Prazos e Pretensões Decorrentes de Vícios Construtivos

Pontos de Reflexão:

Questão 3 – A advocacia predatória ou abusiva dos vícios construtivos

Tema 1198 do STJ

“Possibilidade de o juiz, vislumbrando a ocorrência de litigância predatória, exigir que a parte autora emende a petição inicial com apresentação de documentos capazes de lastrear minimamente as pretensões deduzidas em juízo, como procuração atualizada, declaração de pobreza e de residência, cópias do contrato e dos extratos bancários”



Prazos e Pretensões Decorrentes de Vícios Construtivos

PL n° 4 – Reforma do Código Civil de 2002

Art. 442. Caracterizado o vício oculto, o adquirente pode, à sua escolha:

I - rejeitar a coisa, resolvendo o contrato, sem prejuízo das perdas e danos;

II - reclamar o abatimento no preço ou;

III - salvo pacto em contrário, exigir seja sanado o vício da coisa, mediante o custeio de reparos, salvo se o alienante dispuser - se a realizá-los diretamente ou por terceiro.

Parágrafo único. Quando os reparos ficarem a cargo do alienante e **não forem realizados no prazo de até trinta**



Prazos e Pretensões Decorrentes de Vícios Construtivos

PL n° 4 – Reforma do Código Civil

Art. 445. Os prazos de garantia legal contra vícios ocultos, contados da data da entrega efetiva do bem, são de:

I - sessenta dias, se a coisa for móvel e tiver sido adquirida por valor inferior a dez salários mínimos;

II - um ano, se a coisa for móvel e tiver sido adquirida por valor igual ou superior a dez salários mínimos;

III - dois anos, se a coisa for imóvel.

§ 1º Se o adquirente já estava na posse da coisa, os prazos de garantia contam-se da data do contrato e serão reduzidos à metade.

§ 2º Transcorridos os prazos previstos neste artigo, **cessa a garantia legal por vícios ocultos.**

§ 3º O adquirente tem o prazo decadencial de sessenta dias, tratando-se de bem móvel, e de **um ano, tratando-se de bem imóvel,** para o exercício dos direitos previstos no art. 442, contado da data final do prazo de garantia, **desde que o vício tenha aparecido antes de findo**

Prazos e Pretensões Decorrentes de Vícios Construtivos

PL n° 4 – Reforma do Código Civil de 2002

Art. 618. Nos contratos de empreitada de edifícios ou outras construções consideráveis, o empreiteiro de materiais e execução estará sujeito ao regime dos vícios ocultos, **durante o prazo irredutível de cinco anos**, respondendo pela solidez e segurança do trabalho, assim em razão dos materiais, como do solo.

§ 1º Decairá do direito à garantia assegurada no caput dono de obra que não **notificar** o empreiteiro, judicial ou extrajudicialmente, no prazo decadencial de cento e oitenta dias, contados do aparecimento do vício.

§ 2º A decadência do direito à garantia legal prevista neste artigo não **extingue a pretensão de reparação de danos em face do empreiteiro**, sujeita ao prazo geral previsto neste Código.



Obrigado!

Alexandre Junqueira Gomide
alexandre@junqueiragomide.com.br
@ajgomide
@junqueiragomide

