

## CONTRATO DE EMPREITADA E INEXECUÇÃO: ASPECTOS CONTROVERTIDOS ENVOLVENDO PRAZOS DO EXERCÍCIO DE PRETENSÕES E DIREITOS.

**ALEXANDRE JUNQUEIRA GOMIDE<sup>1</sup>**

### INTRODUÇÃO

Segundo Orlando Gomes<sup>2</sup>, no contrato de empreitada, uma das partes obriga-se a executar, por si só, ou com o auxílio de outros, determinada obra, ou a prestar certo serviço, e a outra, a pagar o preço respectivo<sup>3</sup>.

Diferentemente, por exemplo, da compra e venda de um produto não durável, onde os valores envolvidos são menores e onde o comprador pode analisar e obter informações de um bem já existente antes de adquiri-lo, no contrato de empreitada, as partes objetivam a construção de um bem que se encontra delineado em projetos e desenhos, mas cujo resultado ainda é desconhecido.

Na maioria dos casos, os valores envolvidos decorrentes do contrato de empreitada são significativos, por resultarem na construção de casas residenciais, edifícios (comerciais ou residenciais), pontes, shoppings, usinas e assim por diante.

Ressalte-se, ainda, que as obras são realizadas para perdurarem no tempo e, após finalizadas, podem servir de habitação para famílias que passarão boa parte de suas vidas dentro daquela construção. Da mesma maneira, a obra também poderá servir como

---

<sup>1</sup> Especialista e Mestre em Ciências Jurídicas pela Faculdade de Direito da Universidade de Lisboa, Portugal. Mestrando em Direito Civil pela Faculdade de Direito do Largo de São Francisco. Advogado.

<sup>2</sup> GOMES, Orlando. *Contratos*. Atualizadores: Antonio Junqueira de Azevedo e Francisco Paulo de Crescenzo Marino. Rio de Janeiro: Forense, 2008. p. 362.

<sup>3</sup> O Código Civil português, por seu turno, define o conceito de empreitada no art. 1.207 como “o contrato pelo qual uma das partes se obriga em relação à outra a realizar certa obra, mediante um preço.” Para o Código Civil Italiano (art. 1655), a empreitada (*appalto*) corresponde a um contrato pelo qual uma das partes se obriga para com a outra à realização de uma obra ou de um serviço, mediante uma retribuição em dinheiro. Segundo o Código Civil Alemão (§ 631.I), através da empreitada (*Werkvertrag*) o empreiteiro obriga-se a realizar a obra prometida e o comitente a pagar-lhe a retribuição convencionada. Assim como no direito brasileiro, a doutrina portuguesa destaca que “não há vínculo de subordinação do empreiteiro em relação ao dono da obra, ao invés do que sucede no contrato de trabalho (...) o empreiteiro age sob sua própria direção, com autonomia, não sob as ordens ou instruções do comitente, estando apenas sujeito à *fiscalização* do dono da obra (art. 1209)”. (LIMA, Pires de e VARELA, Antunes. *Código Civil anotado*. v. II, 4ª ed. Coimbra: Coimbra Editora, 1997. p. 864).

edificação de uma indústria, onde serão produzidos os bens que movimentam sua atividade fabril.

Fato é que a maioria de nós (especialmente a população urbana) passa a maior parte do tempo de nossas vidas no interior de construções, que nada mais é do que o objeto e resultado final do contrato de empreitada.

Mesmo diante da relevância deste contrato, algumas questões jurídicas que, num primeiro olhar aparentam simplicidade, ainda geram controvérsias. Certamente o maior debate do contrato de empreitada decorre da natureza jurídica e contagem dos prazos para exercício das pretensões decorrentes dos vícios construtivos presentes nas obras.

A respeito dessa problemática, analisemos o artigo 618, do Código Civil, que estabelece<sup>4</sup>:

“Art. 618: Nos contratos de empreitada de edifícios ou outras construções consideráveis, o empreiteiro de materiais e execução responderá, durante o prazo irredutível de 5 (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 180 (cento e oitenta) dias seguintes ao aparecimento do vício ou defeito”.

Veremos que a partir do presente texto, muitos pontos ainda restam controvertidos. Vejamos.

## **1. Âmbito de Aplicação do art. 618:**

Segundo o dispositivo acima, tratando de edifícios<sup>5</sup> ou outras considerações consideráveis<sup>6</sup> há responsabilidade do empreiteiro pela solidez e segurança do trabalho, assim em razão dos materiais e solo.

---

<sup>4</sup> O dispositivo correspondente no Código Civil de 1916 era o art. 1.245: “Nos contratos de empreitada de edifícios ou outras construções consideráveis, o empreiteiro de materiais e execução responderá, durante 5 (cinco) anos, pela solidez e segurança do trabalho, assim em razão dos materiais, como do solo, exceto, quanto a este, se, não o achando firme, preveniu em tempo o dono da obra”. A única alteração do dispositivo do CC/16 para o CC/2002 foi a inclusão do vocábulo “irredutível” que, segundo Jones Figueirêdo Alves, teve por objetivo assegurar a defesa do dono da obra, contra as manobras de algum empreiteiro malicioso. (ALVES, Jones Figueirêdo, *Novo Código Civil Comentado*. Coord.: Ricardo Fiuza. 4ª ed. São Paulo: Saraiva, 2005, p. 564).

Mas apenas aos vícios de solidez e segurança, que ameaçam, por exemplo, a estabilidade da obra, são aplicáveis as disposições do art. 618, do Código Civil?

A jurisprudência ainda não se mostra uníssona. Não obstante alguns julgados afirmarem que a aplicação seria apenas com relação aos defeitos “que representem riscos de desabamento ou ruína<sup>7</sup>”, fato é que a maioria dos julgados afirma que a expressão solidez e segurança não deve ser interpretada restritivamente, aplicando-se também aos defeitos que impedem a boa habitabilidade do prédio, tais como infiltrações, vazamentos, dentre outros<sup>8</sup>.

---

<sup>5</sup> Segundo Nancy Andrighi, edifício é toda construção que dá guarida ao homem em sua atividade profissional ou para fins de habitação. São edifícios as casas de um pavimento ou mais, os prédios residenciais, os templos religiosos, as lojas comerciais e os galpões. O edifício, em sua acepção jurídica, pode ser construído em madeira, alvenaria ou em qualquer outra técnica de construção civil. (ANDRIGHI, Nancy. *Comentários ao Novo Código Civil*. Coordenador: Sálvio de Figueiredo Teixeira. 2ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2013, p. 212.

<sup>6</sup> Para Clóvis Bevilacqua, construções consideráveis podem ser exemplificadas como pontes, estradas, reservatórios de água dentre outras construções. (BEVILACQUA, Clovis. *Código Civil dos Estados Unidos do Brasil Commentado*. 6ª ed. v. IV. São Paulo: Livraria Francisco Alves, 1943. p. 432). Por sua vez, Alfredo de Almeida Paiva sustenta que para definir construções consideráveis deve-se levar em conta os seguintes elementos: “seu preço geralmente elevado, o tempo gasto na construção, a quantidade de material ou de mão-de-obra despendido; a importância e o fim a que se destinam e, por último, a sua durabilidade (PAIVA, Alfredo de Almeida. *Aspectos do contrato de empreitada*. Rio de Janeiro: Forense, 1997. p. 71).

<sup>7</sup> “A garantia devida pelo empreiteiro diz com os defeitos que representam riscos de desabamento ou ruína, não se entendendo como tais apontadas diferenças no tamanho das vagas de estacionamento ou vazamento, defeitos nos revestimentos e trincais superficiais”. (STJ, 4ª T., AgRgAg 37056-7-SP, rel. Min. Sálvio de Figueiredo Teixeira, j. 12.9.1994, DJU 24.10.1994, p. 28761). Na mesma senda, “a remoção do poste de luz que se encontrava nas proximidades da garagem, supostamente dificultando a entrada e saída dos carros, não é problema que representa risco à solidez e segurança da construção, não se aplicando, pois, o prazo de 5 anos previsto no artigo 618 do Código Civil”. (Tribunal de Justiça de São Paulo, Apelação nº 0213808-07.2008.8.26.0100, rel. Silvério da Silva, j. 26 de março de 2014).

<sup>8</sup> “A expressão ‘solidez e segurança’ utilizada no art. 1.245 do Código Civil não deve ser interpretada restritivamente; os defeitos que impedem a boa habitabilidade do prédio, tais como infiltrações de água e vazamentos, também estão por ela abrangidos. Recurso especial não conhecido”. (STJ, REsp 46.568-SP, Rel. Carlos Alberto Menezes Direito, j. 25 de Maio de 1999). Na mesma senda: “a solidez e a segurança a que se refere o art. 1.245 do Código Civil não retratam simplesmente o perigo de desmoronamento do prédio, respondendo, também, a construtora, por defeitos que possam comprometer, futuramente, o empreendimento, tais como rachaduras e infiltrações. Precedentes”. (STJ, AgRg no REsp 399.701 – PR, Min. Humberto Gomes de Barros, j. 12 de abril de 2005). “A citada norma legal efetivamente faz referência a solidez e segurança do trabalho e a doutrina mais conservadora empresta-lhe interpretação estrita, por tê-la como caráter excepcional. Observa-se hoje, entretanto, tendência a ampliar-lhe a abrangência, para compreender os defeitos graves em geral e não apenas aqueles que pudessem traduzir risco de ruína”. (STJ, REsp 32.239, Rel. Eduardo Ribeiro, j. 19 de abril de 1994). “Quando a lei fala em solidez e segurança está a alargar a aplicação da norma jurídica tanto aos casos em que a falta de solidez de uma peça ou parte ameace a segurança global da edificação, como aos em que a falta de solidez parcial repercute apenas na segurança daquela parte, como, por exemplo, a falta de solidez da caixa d’água ou das placas componentes da fachada do edifício, embora não ameaçando arruinar o edifício inteiro, esteja a ameaçar de ruína a caixa d’água inteira ou a fachada inteira”. (Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro, Apelação Cível 39.780, Rel. Paulo Roberto Freitas, j. 25 de fevereiro de 1987).

Para Sérgio Cavalieri Filho<sup>9</sup> a norma em exame não mais comporta uma interpretação puramente gramatical. Quando a lei fala em solidez e segurança, está a se referir não apenas à solidez e segurança globais, mas também parciais. Segundo o jurista, esses vocábulos devem ser interpretados com elasticidade, abrangendo danos causados por infiltrações, vazamentos, quedas e blocos de revestimentos, etc.

Na mesma senda, Carlos Pinto Del Mar<sup>10</sup> entende que se ampliou o conceito de segurança para estendê-lo também aos moradores, criando, dentro dessa classe de vícios de solidez e segurança previstos no art. 618 do Código Civil, uma categoria especial, de vícios referentes à habitabilidade dos moradores, como são os casos de infiltrações generalizadas, umidade grave, questões de salubridade, perigos de incêndio, de gases, anti-higiene, por exemplo, que não dizem respeito necessariamente à ruína ou ao comprometimento da estabilidade da edificação. Ainda segundo o autor, tais vícios de habitabilidade comprometem a finalidade e aquilo que se espera de uma edificação e, por isso, integram a classe dos vícios previstos no art. 618 do Código Civil.

Carlos Roberto Gonçalves<sup>11</sup> afirma que essa medida se justifica perfeitamente pelo progresso e desenvolvimento da indústria da construção e pela necessidade de se preservar a incolumidade física e patrimonial das pessoas que possam ser afetadas pelos mencionados vícios e defeitos.

Assim, temos aqui a **primeira conclusão** do presente trabalho: seja na doutrina ou na jurisprudência dominante<sup>12</sup>, vence a corrente que entende que o conceito de solidez e

---

<sup>9</sup> CAVALIERI FILHO, Sérgio. *Programa de responsabilidade civil*. São Paulo: Atlas, 2014. p. 415.

<sup>10</sup> DEL MAR, Carlos Pinto, *Falhas, responsabilidades e garantias na construção civil*. São Paulo: Método, 2008. p. 247.

<sup>11</sup> GONÇALVES, Carlos Roberto. *Direito Civil Brasileiro: Contratos e Atos Unilaterais*. v. III. 7ª ed. São Paulo: Saraiva, 2010. p. 376.

<sup>12</sup> Nesse sentido: “A expressão ‘solidez e segurança’ utilizada no art. 1.245 do Código Civil não deve ser interpretada restritivamente; os defeitos que impedem a boa habitabilidade do prédio, tais como infiltrações de água e vazamentos, também estão por ela abrangidos. Recurso especial não conhecido”. (STJ, REsp 46.568- SP, Rel. Carlos Alberto Menezes Direito, j. 25 de maio de 1999) e “A solidez e a segurança a que se refere o art. 1.245 do Código Civil não retratam simplesmente o perigo de desmoronamento do prédio, respondendo, também, a construtora, por defeitos que possam comprometer, futuramente, o empreendimento, tais como rachaduras e infiltrações. Precedentes”. (STJ, AgRg no REsp 399.701 – PR, Min. Humberto Gomes de Barros, j. 12 de abril de 2005). Aparentemente, já não prosperam os julgados mais antigos, que entendiam em sentido diverso: “A garantia devida pelo empreiteiro diz com os defeitos que representam riscos de desabamento ou ruína, não se entendendo como tais apontadas diferenças no tamanho das vagas de estacionamento ou vazamento, defeitos nos revestimentos e trincais superficiais”. (STJ, 4ª T., AgRgAg 37056-7-SP, rel. Min. Sálvio de Figueiredo Teixeira, j. 12.9.1994, DJU 24.10.1994, p. 28761).

segurança da obra deve ser interpretado de forma extensiva, aplicando-se, portanto, o art. 618 do Código Civil não somente aos defeitos e vícios<sup>13</sup> que comprometem a segurança e estabilidade da obra, mas a todos aqueles que possam comprometer a habitabilidade da edificação. Assim, sejam (i) infiltrações; (ii) vazamentos; (iii) problemas decorrentes de irregularidade de projeto; (iii) mau funcionamento de equipamentos; (iv) ou mesmo o não atendimento, pela construção, do quanto determinam as normas técnicas, todas essas situações devem ser entendidas como suscetíveis da aplicação do art. 618, do Código Civil.

## **2. Natureza jurídica e contagem dos prazos estabelecidos no art. 618.**

Desde o CC/1916 a questão dos prazos prescricionais e decadenciais decorrentes do art. 1.245 (correspondente ao art. 618 do atual CC/2002) era palco de controvérsias.

Nos termos do *caput* do art. 618, do Código Civil, o empreiteiro “responderá, durante o prazo irredutível de 5 (cinco) anos”. Pela leitura do dispositivo, poderíamos imaginar, numa primeira análise, que o legislador determinou que o empreiteiro responderia pela perfeição da obra pelo exíguo prazo de cinco anos.

Ocorre que ainda na vigência do CC/1916, a jurisprudência firmou o entendimento de que o aludido prazo de cinco anos não se tratava nem de prazo decadencial, nem de prazo prescricional. Em verdade, o prazo aludido no *caput* do art. 618 refere-se a um prazo de *garantia legal* em que o construtor responde pela perfeição da obra. A edição do novo Código Civil manteve esse posicionamento jurisprudencial<sup>14</sup>. A doutrina também acompanhou esse entendimento, citando-se José Fernando Simão<sup>15</sup>, Flávio Tartuce<sup>16</sup>, Carlos Del Mar<sup>17</sup>, Carlos Roberto Gonçalves<sup>18</sup> e Hamid Charaf Bdine Júnior<sup>19</sup>.

---

<sup>13</sup> José Fernando Simão, valendo-se da lição de Alberto do Amaral Júnior, sustenta que no Código de Defesa do Consumidor, o defeito do produto ou serviço é aquele capaz de causar danos à integridade física e psíquica do consumidor e o vício do produto ou serviço é inerente à própria coisa, afetando sua prestabilidade ou diminuindo-lhe o valor. (SIMÃO, José Fernando. *Vícios do produto no novo código civil e no código de defesa do consumidor*. São Paulo: Atlas, 2003, p. 60).

<sup>14</sup> “O prazo de cinco (5) anos do art. 1.245 do Código Civil, relativo à responsabilidade do construtor pela solidez e segurança da obra efetuada, é de garantia e não de prescrição ou decadência”. (STJ - 4ª T. - REsp 215.832/PR - Rel. Min. Sálvio de Figueiredo Teixeira - j. 06.03.2003 - DJU 07.04.2003, p. 289). “O prazo previsto no art. 618, parágrafo único, do Código Civil, refere-se unicamente à garantia prevista no 'caput' do mesmo dispositivo legal. 2. O dono da obra pode acionar o empreiteiro com base no mau cumprimento do contrato no prazo prescricional de dez anos (art. 205, CC)”. (Tribunal de Justiça de São Paulo, Apelação nº 9153059-79.2005.8.26.0000, Rel. Francisco Bianco, j. 1º de agosto de 2011).

<sup>15</sup> SIMÃO, José Fernando. *Prescrição e decadência: início dos prazos*. São Paulo: Atlas, 2013. p. 267.

Na mesma senda, o Centro de Estudos Judiciários do Conselho da Justiça Federal CEJ editou o Enunciado 181: “O prazo referido no art. 618, parágrafo único, do CC 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”.

Mas o que representa a garantia legal? Segundo Caio Mário da Silva Pereira<sup>20</sup>, ao transferir ao adquirente coisa de qualquer espécie, seja móvel, seja imóvel, por contrato comutativo, o alienante tem o dever de assegurar-lhe a sua posse útil e a sua finalidade natural. Ainda segundo o autor, o prazo de garantia constitui, além de reforço contra o vício oculto, proteção que abrange a segurança de bom funcionamento da coisa.

Na mesma senda e no âmbito do Código de Defesa do Consumidor, segundo nos ensina Cláudia Lima Marques<sup>21</sup>, a garantia de adequação do produto é um verdadeiro ônus natural para toda a cadeia de produtores, a adequação do produto nasce com a atividade de produzir, de fabricar, de criar, de distribuir, de vender o produto<sup>22</sup>. Ainda segundo a autora, no sistema do Código de Defesa do Consumidor, a garantia de adequação é mais do que a garantia de vícios redibitórios, é garantia implícita ao produto, garantia de funcionalidade, de sua adequação.

Caso o produto não se mostre adequado porque, por exemplo, possui vício oculto que o torne impróprio ao uso, o adquirente possui duas alternativas: (i) rejeitar a coisa, resolvendo o contrato e pleiteando a devolução do preço pago, mediante ação *redibitória*

---

<sup>16</sup> TARTUCE, Flávio. *Direito Civil: Teoria Geral dos Contratos e Contratos em Espécie*. 9ª ed. São Paulo: Método, 2014. p. 488.

<sup>17</sup> DEL MAR, Carlos Pinto, *Falhas, responsabilidades e garantias na construção civil*. São Paulo: Método, 2008. p. 251.

<sup>18</sup> GONÇALVES, Carlos Roberto. *Direito Civil Brasileiro: Contratos e Atos Unilaterais*. v. III. 7ª ed. São Paulo: Saraiva, 2010. p. 370.

<sup>19</sup> BDINE JÚNIOR, Hamid Charaf. Da empreitada. *Doutrinas Essenciais: Obrigações e Contratos*. v. VI, São Paulo: Revista dos Tribunais, 2011. p. 154.

<sup>20</sup> SILVA PEREIRA, Caio Mário. *Instituições de Direito Civil*. v. III. 3ª ed. São Paulo: Forense, 1975. p. 109.

<sup>21</sup> MARQUES, Claudia Lima, *Contratos no Código de Defesa do Consumidor*. 4ª ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2002, p. 1009-1110.

<sup>22</sup> Já para José Geraldo Brito Filomeno, a garantia de produtos e serviços deriva do dever de todo e qualquer fornecedor de entregar produtos e executar serviços, tal como o espera o consumidor. Ainda segundo o autor, garantia é basicamente a promessa implícita, da parte do fornecedor, quanto à adequação do produto ou do serviço, ao fim a que se destinam. (FILOMENO, José Geraldo Brito. *Manual de Direitos do Consumidor*. 8ª ed. São Paulo: Atlas, 2005, p. 185).

ou, (ii) conservá-la, malgrado o defeito, reclamando, porém, o abatimento no preço, pela ação *quanti minoris* ou *estimatória*. São as ações edilícias<sup>23</sup>.

Mas essa garantia não é devida apenas no contrato de compra e venda. Também ao dono da obra deve ser garantida a boa execução dos serviços da empreitada e, conseqüentemente, adequação da obra realizada consoante as regras da engenharia.

Caso a obra não se mostre adequada ao uso a que se destina e sejam verificados vícios ocultos, surgem algumas alternativas ao dono da obra. Poderá, em primeiro lugar, redibir o contrato ou pleitear o abatimento do preço.

Mas em qual prazo?

A melhor doutrina firmou o entendimento de que esse prazo é estabelecido no parágrafo único, do art. 618, do Código Civil, ou seja, nos cento e oitenta dias seguintes ao aparecimento do vício ou defeito, desde que o exercício desse direito seja realizado durante o prazo de garantia legal, qual seja, até cinco anos da entrega da obra. Esse entendimento também é manifestado por José Fernando Simão<sup>24</sup>, Hamid Bdine Júnior<sup>25</sup> e Jones Figueirêdo Alves<sup>26</sup>.

Veja-se, portanto, que o prazo estabelecido no parágrafo único do art. 618, do Código Civil, tem fundamento apenas para o exercício dos *direitos potestativos* conferidos ao dono da obra para redibir o contrato ou pleitear o abatimento do preço. É, por isso, prazo decadencial.

---

<sup>23</sup> Segundo Carlos Roberto Gonçalves, as ações edilícias recebem esse nome em alusão aos *edis curules*, que atuavam junto aos grandes mercados, na época do direito romano, em questões referentes à resolução do contrato ou ao abatimento do preço. (GONÇALVES, Carlos Roberto. *Direito Civil Brasileiro: Contratos e Atos Unilaterais*. v. III. 7ª ed. São Paulo: Saraiva, 2010, p. 133).

<sup>24</sup> SIMÃO, José Fernando. Aspectos controvertidos da prescrição e decadência na teoria geral dos contratos e contratos em espécie. *Questões Controvertidas no Direito das Obrigações e dos Contratos*. v. IV. Coord. Mário Luiz Delgado e Jones Figueirêdo Alves. São Paulo: Método, p. 378.

<sup>25</sup> BDINE JÚNIOR, Hamid Charaf. Da empreitada. *Doutrinas Essenciais: Obrigações e Contratos*. v. VI, São Paulo: Revista dos Tribunais, 2011. p. 153.

<sup>26</sup> ALVES, Jones Figueirêdo, *Novo Código Civil Comentado*. Coord.: Ricardo Fiuza. 4ª ed. São Paulo: Saraiva, 2005, p. 564.

Assim, não prospera o entendimento de Carlos Roberto Gonçalves<sup>27</sup> que afirma que o prazo estabelecido no parágrafo único, do art. 618, refere-se ao prazo para “deduzir em juízo a sua pretensão à reparação civil, sob pena de decaimento”.

Firme na lição histórica de Agnelo Amorim Filho<sup>28</sup>, os prazos decadenciais não se prestam para as ações condenatórias, mas apenas às ações constitutivas, tais como as ações edilícias. O exercício dos direitos potestativos<sup>29</sup> está sujeito exclusivamente à decadência e não à prescrição.

Temos aqui, portanto, a **segunda conclusão** desse trabalho. O prazo de cinco anos estabelecido no *caput* do art. 618, do Código Civil, refere-se, exclusivamente, à *garantia legal* dos materiais e serviços executados no contrato de empreitada. Caso, durante esse ínterim, a obra não se mostre adequada à sua finalidade em virtude de vícios ocultos, poderá o proprietário intentar as ações edilícias no prazo de até 180 dias seguintes ao aparecimento do vício ou defeito, sob pena de decadência. Em nosso entendimento é esse o sentido da expressão “direito assegurado neste artigo”, contida no parágrafo único do art. 618, do Código Civil.

Mas e se for ultrapassado o prazo da garantia legal? Quais as pretensões que o dono da obra terá em face do empreiteiro por vícios construtivos surgidos, por exemplo, dez anos depois da entrega da obra?

Até porque é difícil imaginarmos qualquer pessoa que pretenda contratar a construção de um imóvel para sua moradia, para que o mesmo tenha uma vida útil de apenas cinco anos. Da mesma forma, nenhum empresário investe milhões de reais na construção de sua fábrica, imaginando que, aparecendo vícios na obra após cinco anos, pelo emprego de materiais de má-qualidade, o construtor estará isento de qualquer obrigação.

---

<sup>27</sup> GONÇALVES, Carlos Roberto. *Direito Civil Brasileiro: Contratos e Atos Unilaterais*. v. III. 7ª ed. São Paulo: Saraiva, 2010, p. 376.

<sup>28</sup> AMORIM FILHO, Agnelo. Critério Científico para Distinguir a Prescrição da Decadência e para Identificar as Ações Imprescritíveis. *Revista dos Tribunais*, Ano 94, v. 836, junho de 2005, p. 743.

<sup>29</sup> Os direitos potestativos são definidos por Agnelo Amorim Filho como aqueles poderes que a lei confere a determinadas pessoas de influírem, com uma declaração de vontade, sobre situações jurídicas de outras, sem o concurso de vontade destas. (AMORIM FILHO, Agnelo. Critério Científico para Distinguir a Prescrição da Decadência e para Identificar as Ações Imprescritíveis. *Revista dos Tribunais*, Ano 94, v. 836, junho de 2005, p. 737).



Diante disso, a jurisprudência e doutrina passaram a entender que, não obstante o prazo de garantia legal disposto no *caput* do art. 618, do Código Civil, ainda assim o construtor poderia ser demandado por indenização decorrente dos vícios ou defeitos da obra.

Mas em que prazo?

Quando ainda era vigente o Código Civil de 1916, a jurisprudência firmou o entendimento de que, nesses casos, prescreveria em vinte anos a ação para que se pudesse demandar o construtor, pela reparação de danos. Nesse sentido, no ano de 1997, foi editada a Súmula 194, do STJ:

*”Prescreve em vinte anos a ação para obter, do construtor, indenização por defeitos da obra”.*

A Súmula 194 acompanhava o art. 177, do Código Civil de 1916, que estabelecia que as ações pessoais prescreviam, ordinariamente, em vinte anos. Importante, ainda, ressaltar que o revogado Código Civil não possuía regra específica de prazo prescricional para a pretensão da reparação civil, ao contrário do Código Civil de 2002, que determina a prescrição da pretensão de reparação civil no prazo de três anos (art. 206, parágrafo 3º, inciso V).

Assim, quando editado o Código Civil de 2002, a jurisprudência viu-se diante de um dilema: em virtude da vigência do novo Código, a Súmula 194 perdeu a sua eficácia? Duas hipóteses seriam possíveis.

Na primeira hipótese, considerando que o prazo vintenário do CC/16 (art. 177) foi reduzido para dez anos do CC/2002 (art. 205), a Súmula deveria ser readaptada, determinando que a pretensão dos casos de indenização por defeitos de obra prescreveria em dez anos.

Na segunda hipótese, a jurisprudência poderia afirmar que em virtude da modificação do sistema prescricional no novo Código, a Súmula perderia integralmente a sua eficácia e a pretensão em casos de reparação civil, inclusive em virtude de defeitos de obra, prescreveria em três anos, consoante a determinação do art. 206, § 3º, V, do Código Civil.

Os anos passaram e a jurisprudência, ainda majoritária, sustenta a primeira hipótese, ou seja, ultrapassado o prazo de garantia legal do art. 618, o dono da obra possui o prazo de dez anos para intentar a ação de reparação dos danos surgidos na obra. Nessa senda, há inúmeros julgados<sup>30</sup>.

Ainda que a jurisprudência majoritária atual esteja firme nesse entendimento, esse não nos parece o caminho mais acertado.

---

<sup>30</sup> “Contrato de empreitada. Reforma nas dependências comuns de condomínio edifício. Ação de indenização por danos materiais e morais. Procedência parcial. Prazo prescricional. Aplicação do prazo geral de dez anos. Súmula 194 do STJ interpretada sob a luz do CC/2002. Prescrição afastada. Defeitos na obra comprovados em perícia. Requerida que assumiu contratualmente o dever de solucionar estes problemas, ainda que remontem ao projeto original do edifício. Ressarcimento dos valores despendidos para o conserto. Obrigação reconhecida. Multa por descumprimento contratual. Penalidade versada para atraso na entrega da obra, que não está no centro da controvérsia. Penalidade não devida. Dano moral não caracterizado. Condomínio que se notabiliza por ser um ente despersonalizado. Impossibilidade de ofensa a direitos personalíssimos. Ilegitimidade do condomínio, ademais, para pleitear indenização pelos danos morais em nome dos condôminos. Litigância de má-fé da ré não configurada. Recurso do autor provido em parte, não provido o da ré. Sucumbência preponderante da ré”. (Tribunal de Justiça de São Paulo, Apelação nº 0149836-63.2008.8.26.0100, Rel. Hélio Nogueira, j. 27 de janeiro de 2014).

“Apelação Cível. Ação de indenização por danos materiais e compensação moral decorrente de má prestação de serviço. Contrato de empreitada. Prescrição. Inocorrência. Exegese da *Súmula 194* do C. STJ. Prazo prescricional *decenal* para obter do construtor indenização por defeitos na obra. Necessidade de produção de prova pericial. Laudo pericial sem o resguardo do procedimento judiciário é inidôneo para comprovar os danos e sua relação com a prestação dos serviços. Sentença anulada. Recurso provido. (Tribunal de Justiça de São Paulo, Apelação nº 9149700-19.2008.8.26.0000, Rel. Hélio Nogueira, j. 13 de fevereiro de 2014).

O STJ, por sua vez, possui o mesmo entendimento: “Na linha da jurisprudência sumulada desta Corte (Enunciado 194), 'prescreve em vinte anos a ação para obter, do construtor, indenização por defeitos na obra'. Com a redução do prazo prescricional realizada pelo novo Código Civil, referido prazo passou a ser de 10 (dez) anos. Assim, ocorrendo o evento danoso no prazo previsto no art. 618 do Código Civil, o construtor poderá ser acionado no prazo prescricional acima referido. Precedentes”. (AgRg no Ag 1208663/DF, E. 3ª Turma, Rel. Min. Sidnei Beneti, j. 18.11.2010). E mais: “RECURSO ESPECIAL. RESPONSABILIDADE CIVIL DO CONSTRUTOR. CONTRATO DE EMPREITADA INTEGRAL. POSSIBILIDADE DE RESPONSABILIZAÇÃO DO CONSTRUTOR PELA SOLIDEZ E SEGURANÇA DA OBRA COM BASE NO ART. 1.056 DO CCB/16 (ART. 389 CCB/02). AÇÃO INDENIZATÓRIA. PRESCRIÇÃO. INOCORRÊNCIA. 1. Controvérsia em torno do prazo para o exercício da pretensão indenizatória contra o construtor por danos relativos à solidez e segurança da obra. 2. Possibilidade de responsabilização do construtor pela fragilidade da obra, com fundamento tanto no art. 1.245 do CCB/16 (art. 618 CCB/02), em que a sua responsabilidade é presumida, ou com fundamento no art. 1.056 do CCB/16 (art. 389 CCB/02), em que se faz necessária a comprovação do ilícito contratual, consistente na má-execução da obra. Enunciado 181 da III Jornada de Direito Civil. 3. Na primeira hipótese, a prescrição era vintenária na vigência do CCB/16 (cf. Súmula 194/STJ), passando o prazo a ser decadencial de 180 dias por força do disposto no parágrafo único do art. 618 do CC/2002. 4. Na segunda hipótese, a prescrição, que era vintenária na vigência do CCB/16, passou a ser decenal na vigência do CCB/02. Precedente desta Turma. 5. O termo inicial da prescrição é a data do conhecimento das falhas construtivas, sendo que a ação fundada no art. 1.245 do CCB/16 (art. 618 CCB/02) somente é cabível se o vício surgir no prazo de cinco anos da entrega da obra. 6. Inocorrência de prescrição ou decadência no caso concreto. 7. Recurso especial da ré prejudicado (pedido de majoração de honorários advocatícios). 8. RECURSO ESPECIAL DA AUTORA PROVIDO, PREJUDICADO O RECURSO ESPECIAL DA RÉ. (REsp 1290383/SE, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 11/02/2014, DJe 24/02/2014) .

A Súmula 194, editada em 1997, fazia todo sentido na vigência do Código Civil de 1916. Isso porque, reitera-se, o Código Civil anterior não possuía nenhuma previsão sobre prazos prescricionais para a pretensão da reparação de danos. Assim, aplicando-se o art. 177 do diploma revogado, as ações pessoais prescreviam em 20 anos. A Súmula 194, portanto, considerando a ausência de prazos especiais para a reparação civil, estava em total consonância com o revogado art. 177.

De todo modo, como visto, o CC/2002 alterou profundamente o sistema da prescrição e da decadência. Uma das maiores inovações foi exatamente estabelecer prazo *especial* para a prescrição da pretensão de reparação civil (art. 206, § 3º, inciso V, do CC/2002).

Qual a justificativa para que, nos casos envolvendo defeitos de obra, a pretensão da reparação civil prescreva em dez anos e, nos casos, por exemplo, de reparação civil decorrente de falecimento de pedestre atropelado por motorista embriagado, a prescrição da pretensão seja de apenas três anos? Em nossa opinião, não faz sentido.

Até porque o art. 205, do Código Civil, estabelece que o prazo é decenal “quando a lei não lhe haja fixado prazo menor”. Ocorre que o próprio Código Civil fixou prazo inferior no caso de prescrição da pretensão de reparação civil, qual seja, três anos, nos termos do art. 206, § 3º, inciso V.

Desta feita, não nos parece correto o entendimento da jurisprudência majoritária, considerando que a sistemática da prescrição foi alterada pelo CC/2002.

Vozes respeitáveis da doutrina compartilham desse entendimento. Nesses termos José Fernando Simão<sup>31</sup>, Flávio Tartuce<sup>32</sup>, Marco Aurélio Bezerra de Melo<sup>33</sup>, Ênio Zuliani<sup>34</sup>,

---

<sup>31</sup> SIMÃO, José Fernando. *Prescrição e decadência: início dos prazos*. São Paulo: Atlas, 2013. p. 268.

<sup>32</sup> TARTUCE, Flávio. *Direito Civil: Teoria Geral dos Contratos e Contratos em Espécie*. 9ª ed. São Paulo: Método, 2014. p. 488.

<sup>33</sup> MELO, Marco Aurélio Bezerra de. *Novo Código Civil anotado*. v. III: Contratos, Tomo I. 2. ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2004. p. 270.

<sup>34</sup> ZULIANI, Ênio Santarelli. Responsabilidade civil nos contratos de construção, empreitada e incorporações. In: SILVA, Regina Beatriz Tavares da. (coord.) *Responsabilidade civil e sua repercussão nos tribunais*. São Paulo: Saraiva (Série GVLaw), 2008. p. 231

Hamid Bdine Júnior<sup>35</sup>. Da mesma maneira, alguns julgados também possuem o mesmo entendimento<sup>36</sup>. Mas o fato é que tais julgados ainda são minoritários.

Importante ressaltar, ainda, que sendo caracterizada relação de consumo, deverá ser aplicado o prazo de cinco anos, nos termos do art. 27, do Código de Defesa do Consumidor. Esse entendimento também é defendido por Ênio Zuliani<sup>37</sup> e Hamid Bdine Júnior<sup>38</sup> e foi sustentado em julgado do Tribunal de Justiça de São Paulo<sup>39</sup>.

Mas a partir de quando se dá início o prazo prescricional da pretensão pela reparação de danos decorrente dos vícios construtivos? Segundo José Fernando Simão<sup>40</sup>, há uma forte tendência doutrinária a definir o início do prazo prescricional com a noção de *actio nata*, desenvolvida por Savigny a partir do direito romano. Nas palavras daquele jurista, a

---

<sup>35</sup> BDINE JÚNIOR, Hamid Charaf. Da empreitada. *Doutrinas Essenciais: Obrigações e Contratos*. v. VI, São Paulo: Revista dos Tribunais, 2011. p. 161.

<sup>36</sup> “Possibilidade do ajuizamento de ação indenizatória após o prazo de garantia, demonstrando o adquirente a culpa do construtor, nos termos do art. 177, do CC 1916 e Súmula 194 do C. STJ. Prazo prescricional que, após a revogação do Código Civil de 1.196, passou a ser quinquenal, nos termos do art. 27 do Código de Defesa do Consumidor, com termo inicial em 11 de janeiro de 2003”. (Tribunal de Justiça de São Paulo, Apelação nº 0039602-20.2007.8.26.0562, Rel. Francisco Loureiro, j. 26 de julho de 2012). “REPARAÇÃO DE DANOS - Defeitos de construção - Ação dirigida em face dos alienantes, que também foram os responsáveis pela construção da obra - Prescrição - inoocorrência - Ação de cunho pessoal - Prazo vintenário que, reduzido pelo atual Código Civil para três anos, (art. 206, § 3º, V), flui a partir da entrada em vigor do novo diploma - Ação ajuizada em julho de 2.004 quando ainda não decorrido o lapso prescricional - Apelação que não oferece qualquer outra insurgência - Prova pericial e oral que confirmam os defeitos na obra - Procedência corretamente decretada - Recurso improvido”. (Tribunal de Justiça de São Paulo, Apelação Cível nº 994.08.118157-0, Rel. Salles Rossi, j. 10 de novembro de 2010). “PRESCRIÇÃO E DECADÊNCIA - Inteligência do artigo 618 e seu parágrafo único do Código Civil de 2.002 - O novo código continua a prever o prazo quinquenal de garantia de solidez e segurança da obra - Ocorrido o defeito nesse período tem o dono da obra o prazo de três anos para propor ação indenizatória, permanecendo válido em essência o entendimento da súmula 194 do STJ - O prazo de decadência do parágrafo único desse dispositivo legal diz respeito unicamente às ações de natureza constitutiva ou desconstitutiva - Não ocorrência no caso quer de prescrição, quer de decadência - Agravo improvido”. (Tribunal de Justiça de São Paulo, AI nº 432.146-4/6-00, Rel. Eduardo Sá Pinto Sandeville, j. 08 de novembro de 2006). Na mesma senda: Tribunal de Justiça de São Paulo, Apelação nº 0363061-10.2010.8.26.0000, 14ª Câmara de Direito Privado, Rel. Pedro Abas, j. 18 de janeiro de 2012.

<sup>37</sup> ZULIANI, Ênio Santarelli. *Responsabilidade civil nos contratos de construção, empreitada e incorporações*. In: SILVA, Regina Beatriz Tavares da. (coord.) *Responsabilidade civil e sua repercussão nos tribunais*. São Paulo: Saraiva (Série GVLaw), 2008. p. 231. Partilha da mesma opinião José Fernando Simão. (SIMÃO, José Fernando. Aspectos controvertidos da prescrição e decadência na teoria geral dos contratos e contratos em espécie. *Questões Controvertidas no Direito das Obrigações e dos Contratos*. v. IV. Coord. Mário Luiz Delgado e Jones Figueirêdo Alves. São Paulo: Método. p. 380).

<sup>38</sup> BDINE JÚNIOR, Hamid Charaf. Da empreitada. *Doutrinas Essenciais: Obrigações e Contratos*. v. VI, São Paulo: Revista dos Tribunais, 2011. p. 155.

<sup>39</sup> “Possibilidade do ajuizamento de ação indenizatória após o prazo de garantia, demonstrando o adquirente a culpa do construtor, nos termos do art. 177, do CC 1916 e Súmula 194 do C. STJ. Prazo prescricional que, após a revogação do Código Civil de 1.196, passou a ser quinquenal, nos termos do art. 27 do Código de Defesa do Consumidor, com termo inicial em 11 de janeiro de 2.003”. (Tribunal de Justiça de São Paulo, Apelação nº 0039602-20.2007.8.26.0562, Rel. Francisco Loureiro, j. 26 de julho de 2012).

<sup>40</sup> SIMÃO, José Fernando. *Prescrição e decadência: início dos prazos*. São Paulo: Atlas, 2013. p. 204.

prescrição coincide com a determinação de seu ponto de partida. Enquanto um direito de ação não existir, não se pode deixar de exercê-lo, nem se perderá por negligência. Para que uma prescrição se inicie, é necessária, então, uma *actio nata*.

O Código Civil de 2002 (art. 189), valendo-se da lição de Agnelo Amorim Filho, determina que a prescrição extingue a pretensão (e não a ação, como dizia parte da doutrina na vigência do CC/16). Ocorre que parte da doutrina pondera que não basta surgir a pretensão, mas é necessário o conhecimento do fato por aquele que pretende ser reparado.

No sistema do Direito do Consumidor, não existe tal controvérsia: o art. 27 do CDC dispõe expressamente que o prazo prescricional da pretensão à reparação de danos inicia-se “a partir do conhecimento do dano e de sua autoria”.

E no sistema do Código Civil? Segundo José Fernando Simão<sup>41</sup>, sendo a obrigação positiva (dar ou fazer), líquida (certa quanto à existência de determinada quanto ao valor) e com data de vencimento, ocorrendo a mora ou inadimplemento absoluto, inicia-se a pretensão e, com ela, a prescrição. Com acerto, José Fernando Simão adverte que a conclusão a que se chega é a de que para o ordenamento brasileiro, não é relevante o fato de o credor desconhecer o inadimplemento contratual do devedor.

Ocorre que na maioria dos casos envolvendo defeitos construtivos, aludidos vícios são ocultos e, naturalmente, o titular do direito não tem conhecimento do descumprimento da obrigação. Assim, a ideia a ser aplicada deve ser a mesma do quanto dispõe o art. 445, § 1º, do Código Civil, o qual determina que o momento da fluidez do prazo deve ser contado a partir do instante em que o dono da obra tiver ciência dos vícios.

Segundo o Des. Guilherme Santini Teodoro<sup>42</sup>, do Tribunal de Justiça de São Paulo, “cuidando-se de danos em obras e construções, quando os vícios que os ocasionaram são contínuos, progressivos e permanentes, é difícil ou até mesmo impossível fixar o termo inicial da prescrição. Nessas situações, em regra a configuração do dano, a sua ciência pelo

---

<sup>41</sup> SIMÃO, José Fernando. *Prescrição e decadência: início dos prazos*. São Paulo: Atlas, 2013. p. 210.

<sup>42</sup> Trecho extraído do acórdão da Apelação nº 9132014-48.2007.8.26.0000, cujo voto foi proferido em 15 de maio de 2012.

segurado e o conhecimento inequívoco da sua origem dependem de perícia. Não há dúvida de que a prescrição é contada da data em que o interessado tiver conhecimento do fato e seus efeitos”.

Com razão. O dono da obra pode não conhecer o vício da construção no momento em que recebe a obra, porque aquele era oculto e somente com o passar dos meses ou anos é que a irregularidade é despontada. Caso o dono da obra tenha contratado especialista para realizar trabalho pericial, poderíamos concluir que o momento da constatação dá-se quando for finalizado o laudo pericial, confirmando que a eventual anomalia da construção decorre de vício oculto<sup>43</sup>.

Ademais, essa mesma metodologia de contagem de prazo também deve ser utilizada na propositura das ações edilícias, enquanto perdurar o prazo de garantia legal, do art. 618, do Código Civil. Assim, a partir do conhecimento dos vícios, possui o dono da obra a faculdade de intentar as ações edilícias, desde que vigente o prazo da garantia legal.

Ressalte-se, contudo, que se o vício não for oculto, mas de fácil constatação, sendo relação de consumo, o prazo que o consumidor terá para reclamar a sua correção ou remoção deve ser de 90 dias, nos termos do art. 26, II, do Código de Defesa do Consumidor. Há julgados nesse sentido<sup>44</sup>.

Mas se a relação for civil, o dono da obra não poderá reclamar pelos vícios aparentes. Como nos ensina José Fernando Simão<sup>45</sup>, na compra e venda, o adquirente que recebe o bem com vício aparente, presumivelmente o aceitou por força do acordo havido entre as partes, nada podendo reclamar ou requerer. O vício aparente do bem, portanto, não gera direitos ao adquirente, que não pode redibir o negócio, nem pleitear perdas e danos.

---

<sup>43</sup> Nessa senda, vide EmbDecl na Apelação Cível nº 2007.035931-3/0001-00, Tribunal de Justiça de Santa Catarina, Rel. Mazoni Ferreira, j. 14 de dezembro de 2007.

<sup>44</sup> “DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. AQUISIÇÃO DE IMÓVEL. APARTAMENTO. DEFEITOS NA CONSTRUÇÃO. REPARAÇÃO. PRAZO PARA RECLAMAR. VÍCIOS APARENTES. NÃO COMPROMETIMENTO DA ESTRUTURA DA EDIFICAÇÃO. DECADÊNCIA. APLICAÇÃO DO CDC. 1. É de 90 (noventa) dias o prazo para a parte reclamar a remoção de vícios aparentes ou de fácil constatação decorrentes da construção civil (art. 26, II, do CDC).” (STJ, REsp 1.172.331- RJ, Rel. Min. João Otávio de Noronha, j. 24 de setembro de 2013).

<sup>45</sup> SIMÃO, José Fernando. *Vícios do Produto no Novo Código Civil e no Código de Defesa do Consumidor*. São Paulo: Atlas, 2003, p. 90.

A ideia é a mesma na empreitada. Segundo o art. 615, do Código Civil, concluída a obra de acordo com o ajuste, ou o costume do lugar, o dono é obrigado a recebê-la. De todo modo, poderá rejeitá-la se o empreiteiro se afastou das regras técnicas e projetos. E mais. Consoante o art. 616, quem encomendou a obra pode, em vez de enjeitá-la, recebê-la com abatimento.

O sistema da empreitada, no Código Civil, portanto, autoriza que o dono da obra faça a inspeção final dos serviços executados e, havendo vícios aparentes, rejeitar ou receber a obra com abatimento<sup>46</sup>. Mas se recebe a obra que possui vícios aparentes, presume-se que aceitou daquela forma, por mera liberalidade, nada podendo reclamar. A situação, veja-se, é diferente dos vícios ocultos, na qual o dono da obra recebe uma obra que, aparentemente, encontra-se perfeita, mas na qual as anomalias aflorarão futuramente.

Assim, temos aqui a **terceira conclusão** do presente trabalho. Tratando-se de vícios ocultos, verificados após o prazo de garantia legal disposto no art. 618, *caput*, dispõe o dono da obra do prazo de três anos para promover ação de reparação de danos em face do construtor, nos termos do art. 206, § 3º, inciso V, do Código Civil. Tratando-se de relação de consumo, o prazo é ampliado para cinco anos, nos termos do art. 27, do Código de Defesa do Consumidor. A fluência do prazo deve ter início no momento em que o dono da obra tem conhecimento dos defeitos. Caso os vícios sejam aparentes, independentemente de estar na vigência da garantia legal, sendo relação de consumo, o consumidor dispõe do prazo de 90 dias para reclamação (art. 26, inciso II, do CDC), já na relação civil, caso o dono da obra não realize a reclamação no momento de recebimento da construção, presume-se que aceitou os vícios aparentes e deles não poderá reclamar.

### **3. Critério de vida útil e a recém-criada Norma de Desempenho (NBR 15575, da ABNT)**

Mesmo que a questão da contagem dos prazos decadenciais e prescricionais esteja resolvida, ainda nos resta uma dúvida. Por quanto tempo o construtor pode ficar

---

<sup>46</sup> O sistema é o mesmo pelo Código Civil português. Nos termos do art. 1.218 daquele diploma, o dono da obra deve verificar, antes de aceitá-la, se ela se encontra nas condições convencionadas e sem vícios. A verificação deve ser feita dentro do prazo usual ou, na falta de uso, dentro do período em que se julgue razoável depois de o empreiteiro colocar o dono da obra em condições de a poder fazer. As partes ainda poderão se valer de peritos para que a verificação seja realizada.

responsável pela construção? Vale dizer, mesmo após longos anos da entrega do edifício, por quanto tempo o construtor pode ser demandado pelo dono da obra pela reparação de danos decorrente dos vícios ocultos? Já sabemos que, constatado o vício, a ação de reparação de danos deve ser proposta em três anos (relação civil) ou cinco anos (relação de consumo). Mas até qual limite? Mesmo após quarenta anos da entrega do imóvel, ainda assim o construtor pode ser demandado, caso a ação seja proposta, por exemplo, sessenta dias do aparecimento do vício?

Para tanto, faz-se necessário a análise do REsp 984.106-SC, de relatoria do Ministro Luis Felipe Salomão, cujo julgamento deu-se em outubro de 2012. Segundo aquele julgado, no âmbito do Código de Defesa do Consumidor, ainda que a garantia seja ultrapassada, o fornecedor deve ficar responsável pelo vício da coisa durante o prazo de *vida útil*<sup>47</sup> daquele produto.

Nos termos daquele julgado, restou asseverado que “em se tratando de vício oculto não decorrente do desgaste natural gerado pela fruição ordinária do produto, mas da própria fabricação, e relativo a projeto, cálculo estrutural, resistência de materiais, entre outros, o prazo para reclamar pela reparação se inicia no momento em que ficar evidenciado o defeito, não obstante tenha isso ocorrido depois de expirado o prazo contratual de garantia, devendo ter-se sempre em vista o critério da vida útil do bem”.

Caso esse mesmo critério fosse utilizado nos casos de responsabilidade civil por vícios construtivos, no âmbito da relação de consumo, o prazo em que os construtores ficariam responsáveis pela construção seria o de vida útil da obra. Não nos parece que poderia haver

---

<sup>47</sup> Segundo Claudia Lima Marques, na relação consumerista, os bens de consumo possuem uma durabilidade determinada. Se se trata de videocassete, por exemplo, sua vida útil seria de oito anos aproximadamente; se o vício oculto se revela nos primeiros anos do uso há descumprimento do dever legal de qualidade, há responsabilidade dos fornecedores para sanar o vício. Somente se o fornecedor conseguir provar que não há vício, ou que sua causa foi alheia à atividade de produção como um todo, pois o produto não tinha vício quando foi entregue (ocorreu mau uso desmesurado ou caso fortuito posterior), verdadeira prova diabólica, conseguirá excepcionalmente se exonerar. Se o vício aparece no fim da vida útil do produto a garantia ainda existe, mas começa a esmorecer, porque se aproxima o fim natural da utilização deste, porque o produto atingiu já durabilidade normal, porque o uso e o desgaste como que escondem a anterioridade ou não do vício, são causas alheias à relação de consumo que como se confundem com a agora revelada inadequação do produto para seu uso normal. É a “morte” prevista dos bens de consumo. (MARQUES, Claudia Lima, *Contratos no Código de Defesa do Consumidor*. 4ª ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2002, p. 1022-1023).



óbice de utilizarmos esse mesmo raciocínio na relação civil<sup>48</sup>. A questão realmente é delicada porque o critério de vida útil tem sido cada vez mais utilizado na jurisprudência dos Tribunais<sup>49</sup>.

Mas qual o prazo de vida útil de uma obra? A vida útil de uma obra civil mostra-se bastante diferente, por exemplo, da vida útil de uma lâmpada fluorescente. Uma lâmpada fluorescente pode ter vida útil de até 90.000 horas<sup>50</sup>. O cálculo nos parece ser muito mais simples do que estimar a vida útil de uma construção. Isso porque uma construção pode ter alguns prazos de vida útil. O prazo de vida útil, por exemplo, da estrutura, certamente será muito superior ao prazo de vida útil da pintura da fachada do edifício. Não nos parece possível calcular o prazo de vida útil de uma construção como um todo.

Para resolver tal celeuma, a recém-criada Norma de Desempenho (NBR 15575 - ABNT<sup>51</sup>) pode auxiliar. A norma de desempenho elaborada pela Associação Brasileira de Normas Técnicas tem por um de seus objetivos a preservação do desempenho da edificação ao longo de sua vida útil. A norma entrará em vigor a partir de julho de 2014, quando os projetos de edificações habitacionais aprovados a partir daquela data deverão ser construídos atendendo o desempenho mínimo estabelecido na norma. Ressalte-se que, sendo norma técnica expedida pela ABNT, os construtores deverão atendê-la, seja tratando-se de relação civil<sup>52</sup>, seja relação consumerista<sup>53</sup>.

---

<sup>48</sup> Até porque o critério de vida útil dos bens móveis já foi utilizado para fins de indenização por desapropriação de bens, em ação promovida pela União, nos termos do REsp 1.175.301, Rel. Min. Herman Benjamin, j. 15 de abril de 2010.

<sup>49</sup> “[...] I- A responsabilidade do fabricante por vício ou defeito de adequação oculto de produto durável, não se restringe ao prazo de garantia que concede, mas sim pela vida útil do mesmo; II- Constatada a existência de vício oculto, tem o consumidor o prazo de 90 dias, a contar da ciência do mesmo, para reclamar os direitos potestativos previstos no art. 18, § 1º, do CDC, prazo este que se interrompe uma vez realizada reclamação, nos termos do art. 26, § 2º, I, do CDC. III- Comprovado o vício oculto no produto e a inexistência de reparos no prazo de 30 dias, nos termos do art. 18, § 1º, do CDC, tem o consumidor o direito a restituição imediata da quantia paga, devidamente corrigida”. (Tribunal de Justiça de São Paulo, Apelação nº 9102137-92.2009.8.26.0000, 31ª Câmara de Direito Privado, Rel. Paulo Ayrosa, j. 28 de junho de 2011).

<sup>50</sup> Disponível em: [http://www.osram.com.br/osram\\_br/noticias-e-conhecimento/lampadas-fluorescentes/index.jsp](http://www.osram.com.br/osram_br/noticias-e-conhecimento/lampadas-fluorescentes/index.jsp). Acesso em 2 de junho de 2014.

<sup>51</sup> Para maiores detalhes a respeito da NBR 15575, acesse o debate com dois idealizadores da norma: Disponível em: <http://civilemobiliario.web971.uni5.net/debate-sobre-a-norma-de-desempenho-nbr-15-575/>. Além disso, a CBIC também elaborou interessante material de consulta. Disponível em: [http://www.cbic.org.br/arquivos/guia\\_livro/Guia\\_CBIC\\_Norma\\_Desempenho\\_2\\_edicao.pdf](http://www.cbic.org.br/arquivos/guia_livro/Guia_CBIC_Norma_Desempenho_2_edicao.pdf). Acesso em 2 de junho de 2014.

<sup>52</sup> “Artigo 615 do Código Civil: Concluída a obra de acordo com o ajuste, ou o costume do lugar, o dono é obrigado a recebê-la. Poderá, porém, rejeitá-la, se o empreiteiro se afastou das instruções recebidas e dos planos dados, ou das regras técnicas em trabalhos de tal natureza”.

A norma determina obrigações aos construtores para que atinjam valores mínimos de desempenho das construções. Por outro lado, obrigam os usuários a utilizarem corretamente a edificação, realizando as manutenções necessárias de acordo com o manual de uso, operação e manutenção, efetuando a gestão e registro de toda documentação.

No tocante ao desempenho, a norma estabelece valores mínimos de desempenho para os mais diversos sistemas de uma edificação (estrutura, de segurança contra incêndio, funcionalidade e acessibilidade, conforto tátil e antropodinâmico, conforto térmico, acústico, lumínico e desempenho de estanqueidade).

O quadro a seguir mostra alguns exemplos de desempenho mínimo que as construções deverão atender, nos termos da NBR 15575:

Parte da edificação	Exemplos	VUP anos		
		Mínimo	Intermediário	Superior
Estrutura principal	Fundações, elementos estruturais (pilares, vigas, lajes e outros), paredes estruturais, estruturas periféricas, contenções e arrimos	>_50	>_63	>_75
Estruturas auxiliares	Muros divisórios, estrutura de escadas externas	>_20	>_25	>_30
Vedação externa	Paredes de vedação externas, painéis de fachada, fachadas-cortina	>_40	>_50	>_60
Vedação interna	Paredes e divisórias leves internas, escadas internas, guarda-corpos	>_20	>_25	>_30
Cobertura	Estrutura da cobertura e coletores de água pluvial embutidos.	>_20	>_25	>_30
	Telhamento	>_13	>_17	>_20
	Calhas de beiral e coletores de águas pluviais aparentes, subcoberturas facilmente substituíveis	>_4	>_5	>_6
	Rufos, calhas internas e demais complementos (de ventilação, iluminação, vedação)	>_8	>_10	>_12
Revestimento interno aderido	Revestimentos de piso, parede e teto: de argamassa, de gesso, cerâmicos, pétreos, de tacos e assoalhos	≤ 13	≥ 17	≥ 20
Revestimento interno não aderido	Revestimentos de pisos: têxteis, laminados ou elevados; lambris; forros falsos	≥ 8	≥ 10	≥ 12

<sup>53</sup>“Art. 39. É vedado ao fornecedor de produtos ou serviços, dentre outras práticas abusivas: [...] VIII - colocar, no mercado de consumo, qualquer produto ou serviço em desacordo com as normas expedidas pelos órgãos oficiais competentes ou, se normas específicas não existirem, pela Associação Brasileira de Normas Técnicas ou outra entidade credenciada pelo Conselho Nacional de Metrologia, Normalização e Qualidade Industrial (Conmetro)”.

Revestimento de fachada aderido e não aderido	Revestimento, molduras, componentes decorativos e cobre-muros	$\geq 20$	$\geq 25$	$\geq 30$
Piso externo	Pétreo, cimentados de concreto e cerâmico	$\geq 13$	$\geq 17$	$\geq 20$
Pintura	Pinturas internas e papel de parede	$\geq 3$	$\geq 4$	$\geq 5$
	Pinturas de fachada, pinturas e revestimentos sintéticos texturizados	$\geq 8$	$\geq 10$	$\geq 12$
Impermeabilização manutenível sem quebra de revestimentos	Componentes de juntas e rejuntamentos; mata-juntas	$\geq$	$\geq$	$\geq$

Veja-se, por exemplo, que a estrutura de um edifício deve ter o seu desempenho mínimo igual ou superior a cinquenta anos. Por outro lado, a pintura da fachada deve ter o seu desempenho mínimo igual ou superior a oito anos.

Ao que nos parece, portanto, a jurisprudência poderá utilizar-se dos parâmetros fixados na norma de desempenho para estabelecer o critério de vida útil dos sistemas construtivos. Assim, voltando ao exemplo trazido há pouco, ocorrendo anomalias na estrutura de um edifício residencial no seu 41º ano, considerando-se que a vida útil da estrutura é de 50 anos, no mínimo, teria o condomínio prazo para promover a ação de reparação de danos em até três anos do aparecimento dos vícios. Atente-se que, nesse caso, o Condomínio não poderá intentar a ação edilícia, porque ultrapassado o prazo da garantia legal, mas apenas indenizatória. Não seria razoável imaginar que, mesmo após muito anos, poderia o dono da obra resolver o contrato que vigeu por tantos anos. A questão deve, obrigatoriamente, ser resolvida mediante perdas e danos.

Frise-se, ainda, que certamente concorrerá para a vida útil da construção a regular manutenção por parte do dono da obra. Assim, para que os níveis estabelecidos na norma de desempenho sejam atingidos, deverá o dono da obra demonstrar que atendeu às determinações do Manual do Proprietário, bem como o quanto determina a NBR 5674 da ABNT, que traz obrigações a respeito da manutenção das edificações, como, por exemplo, inspeções regulares na edificação e apresentação de laudos a esse respeito.

Da mesma forma, se o prazo de vida útil de determinado sistema for ultrapassado, naturalmente o construtor não poderá ser demandado, uma vez que há um limite de sua responsabilidade, que não poderá ultrapassar a vida útil estabelecida aos diversos sistemas

construtivos. Nesses casos, caberá ao dono da obra, seja consumidor ou não, atentar-se para as medidas necessárias de substituição ou reforço dos materiais empregados na construção, para que a obra possa continuar tendo a sua funcionalidade e segurança esperada.

Assim, chegamos à **quarta conclusão** do presente trabalho. Valendo-nos do *critério da vida útil*, o prazo em que o dono da obra poderá intentar ação de reparação de danos pelos vícios construtivos está limitado à vida útil dos sistemas que compõem a construção. Ultrapassada a vida útil de determinado sistema construtivo, o construtor não pode ser demandado por perdas e danos decorrente daquele sistema, vez que a partir daquele momento, surge uma obrigação ao dono da obra de recompor a coisa, seja por meio de substituição ou reparo dos materiais empregados na construção.

#### **4. Direito Comparado: O Direito Português.**

Ocorrendo defeitos na obra, determina o art. 1.220, do Código Civil Português, que o dono deve, sob pena de “caducidade”, denunciar ao empreiteiro os defeitos da obra dentro dos trinta dias seguintes ao seu descobrimento.

Nesses termos, Menezes Leitão<sup>54</sup> nos ensina que relativamente aos defeitos aparentes ou conhecidos do dono da obra, estes devem ser denunciados na comunicação do resultado da verificação (art. 1.218, nº 4, do Código Civil Português). Nessa comunicação, o dono da obra deve recusar a obra ou aceitá-la com reserva, a qual implica a denúncia dos defeitos e exprime a intenção de exercer os direitos que a lei lhe confere perante os defeitos da obra. Se o dono da obra aceitá-la sem reservas, o empreiteiro deixa de responder em relação a esses defeitos.

Ainda segundo este autor, a aceitação sem reserva não elimina, porém, a responsabilidade do empreiteiro em relação a defeitos ocultos, consoante o quanto determina o art. 1.220, desde que a denúncia seja realizada no prazo estabelecido no aludido prazo de 30 (trinta) dias.

---

<sup>54</sup> MENEZES LEITÃO, Luís Manuel Teles de. *Direito das obrigações*. 9ª ed. Coimbra: Almedina, 2014, p. 499.

Efetuada a denúncia, se os defeitos puderem ser suprimidos, o dono da obra tem o direito de exigir do empreiteiro a sua eliminação; se não puderem ser eliminados, o dono pode exigir nova construção (art. 1.221).

Não sendo eliminados os defeitos ou construída de novo a obra, o dono pode exigir a redução do preço ou a resolução do contrato, se os defeitos tornarem a obra inadequada ao fim que se destina (art. 1222).

Mesmo que seja determinada redução do preço ou mesmo a resolução do contrato, o exercício de tais direitos não exclui o direito de indenização, conferido no art. 1.223.

Veja-se, portanto, que o sistema é completamente diverso do direito brasileiro. Conforme nos ensina João Cura Mariano<sup>55</sup>, o legislador português estabeleceu prazos de “caducidade” para o exercício dos direitos do dono da obra. Seja o prazo para as ações edilícias, seja o prazo para indenização, o dono da obra deverá fazê-lo dentro de um ano da recusa da obra ou aceitação com reservas, sob pena de caducidade ou, entre nós, decadência.

De todo modo, importante ressaltar que o legislador português determina que “em nenhum caso, porém, aqueles direitos podem ser exercidos depois de ocorrerem dois anos sobre a entrega da obra”. Ainda segundo João Cura Mariano<sup>56</sup>, a justificativa dessa medida se dá pela opção do legislador que, na segunda revisão ministerial, visou salvaguardar a segurança e estabilidade do tráfico jurídico, mesmo sacrificando os casos em que o defeito é descoberto num tempo que não permite o exercício daqueles direitos.

De todo modo, o art. 1.225 estabelece que se a empreitada tiver por objeto a construção, modificação ou reparação de edifícios ou outros imóveis destinados por sua natureza a *longa duração* e, no decorrer de cinco anos a contar da entrega, ou no decurso do prazo de garantia convencionado, a obra, por vício do solo ou da construção, modificação ou

---

<sup>55</sup> MARIANO, João Cura. *Responsabilidade Contratual do Empreiteiro pelos Defeitos da Obra*. 5ª ed. Coimbra: Almedina, 2013, p. 146.

<sup>56</sup> MARIANO, João Cura. *Responsabilidade Contratual do Empreiteiro pelos Defeitos da Obra*. 5ª ed. Coimbra: Almedina, 2013, p. 147.

reparação, ou por erros na execução dos trabalhos, ruir total ou parcialmente, ou apresentar defeito, o empreiteiro é responsável pelo prejuízo causado ao dono da obra ou a terceiro adquirente. A denúncia, em qualquer dos casos, deve ser feita dentro do prazo de um ano e a indenização deve ser pedida no ano seguinte à denúncia (art. 1.225, nº 2).

Fica mantido, portanto, o prazo para as ações edilícias, nos termos do art. 1.224. Todavia, tratando-se de construções de longa duração, a responsabilidade do empreiteiro pelos prejuízos decorrentes dos vícios da obra é ampliada<sup>57</sup> para cinco anos<sup>58</sup>. Referido prazo, segundo Menezes Leitão, apenas poderá ser derogado através do estabelecimento de um prazo de garantia superior. Ainda segundo esse autor, mesmo tratando-se de prazos de indenização, a doutrina entende que o art. 1.225 refere-se a prazos de “caducidade” e não de prescrição, contrariamente do quanto estabelece o sistema brasileiro.

Segundo a doutrina portuguesa, consideram-se imóveis de longa duração edifícios, pontes, túneis, minas, estacionamentos, etc.<sup>59</sup>. E mais. Para alguns autores portugueses<sup>60</sup>, não é todo e qualquer defeito que desencadeia a aplicação do art. 1.225, tendo-se que considerar que só defeitos graves da obra justificarão a aplicação desta garantia.

---

<sup>57</sup> A ampliação, segundo Pedro de Albuquerque e Miguel Assis Raimundo justifica-se uma vez que os bens imóveis têm necessariamente uma durabilidade e uma intenção de permanência que tornam inapropriada a previsão de prazos tão breves como os, em geral, vigentes para as de bens móveis. O tempo durante o qual os materiais utilizados vão revelando defeitos de construção é substancialmente mais longo. (ALBUQUERQUE, Pedro e RAIMUNDO, Miguel Assis. *Direito das Obrigações: Contratos em espécie*. v. II, 2ª ed. Coimbra: Almedina, 2013, p. 450).

<sup>58</sup> A respeito dessa reparação, a doutrina portuguesa não é unânime em estabelecer se é caso de responsabilidade subjetiva ou objetiva. Para Romano Martinez, a responsabilidade prevista no art. 1225 é subjetiva, pelo que o empreiteiro não deve responder pela ruína do edifício resultante de qualquer vício do solo, mas apenas do solo de que se deveria ter apercebido (ROMANO MARTINEZ, Pedro. *Direito das Obrigações: Contratos*. 2ª ed. Coimbra: Almedina, 2005. p. 463). Em idêntico sentido entendem Pedro de Albuquerque e Miguel Assis Raimundo (ALBUQUERQUE, Pedro e RAIMUNDO, Miguel Assis. *Direito das Obrigações: Contratos em espécie*. v. II, 2ª ed. Coimbra: Almedina, 2013. p. 467). Por outro lado, Menezes Leitão entende estar em causa uma responsabilidade objetiva, resultante de uma garantia legalmente concebida ao dono da obra neste tipo de empreitada, que lhe permite responsabilizar o empreiteiro pela ruína da obra ou pelos defeitos que ela apresenta. (MENEZES LEITÃO, Luíz Manuel Teles de. *Direito das Obrigações*. v. III. 2ª ed. Coimbra: Almedina, 2014. p. 501).

<sup>59</sup> MENEZES LEITÃO, Luíz Manuel Teles de. *Direito das Obrigações*. v. III. 2ª ed. Coimbra: Almedina, 2014. p. 501.

<sup>60</sup> Nessa senda: Pedro Romano Martinez (ROMANO MARTINEZ, Pedro. *Direito das Obrigações: Contratos*. 2ª ed. Coimbra: Almedina, 2005. p. 463) e Menezes Leitão (MENEZES LEITÃO, Luíz Manuel Teles de. *Direito das Obrigações*. v. III. 2ª ed. Coimbra: Almedina, 2014. p. 501). Em sentido contrário, Pedro de Albuquerque e Miguel Assis Raimundo asseveram que no ano de 1994 a legislação sofreu alteração e o adjetivo “graves” foi retirado do texto da norma e, atualmente, o art. 1.225 refere-se apenas a defeitos e, portanto, não há necessidade de serem verificados graves danos, mas apenas danos. Assim, segundo esse autor, a fechadura da porta e o degrau da escada devem ter, também eles, seguramente, uma tendencial durabilidade. (ALBUQUERQUE, Pedro e RAIMUNDO, Miguel Assis. *Direito das Obrigações: Contratos em espécie*. v. II, 2ª ed. Coimbra: Almedina, 2013. p. 454).

No âmbito da relação consumerista, os prazos são diferentes. Determina o art. 5º, do Decreto-Lei 67/2003, que o comprador tem direito de substituição, reparação, redução do preço ou resolução quando a falta de conformidade se manifestar dentro de cinco anos a contar da entrega do bem imóvel. A garantia legal da lei consumerista, portanto, é a mesma do art. 618, do Código Civil brasileiro.

Pois bem.

Realizada essa introdução a respeito dos prazos decorrentes da empreitada no ordenamento português, fácil notar a enorme diferença perante o ordenamento brasileiro. No direito brasileiro, o prazo de garantia legal das construções é, segundo o art. 618 do Código Civil, cinco anos a contar da entrega da obra. Nesse período, a responsabilidade é objetiva e poderá o dono da obra se valer das ações edilícias. Ultrapassado esse período, o dono da obra poderá se valer da ação indenizatória que, segundo a jurisprudência majoritária, prescreve em dez anos contados a partir do aparecimento dos vícios (não sendo esses, necessariamente, graves).

Já no sistema do direito português, as ações edilícias e de indenização deverão ser propostas no prazo limítrofe de dois anos. No caso de construções de longa duração, o prazo para a ação indenizatória é ampliado para cinco anos, desde que sejam constatados defeitos graves na construção.

Como se verifica, o sistema brasileiro apresenta-se muito mais amplo e benéfico ao consumidor ou dono da obra do que o direito português. Assim, reiteramos, mais uma vez, o nosso posicionamento contrário à jurisprudência majoritária brasileira, que estabelece que, ultrapassado o prazo da garantia legal, conferido no art. 618, do Código Civil, o dono da obra possui o prazo de dez anos para promover a competente ação indenizatória, a partir do aparecimento dos vícios. Parece-nos, excessivo.

## 5. Conclusões

**Primeira conclusão:** seja na doutrina ou na jurisprudência dominante, venceu a corrente que entende que o conceito de solidez e segurança da obra deve ser interpretado de forma

extensiva, aplicando-se, portanto, o art. 618 do Código Civil não somente aos defeitos e vícios que comprometem a segurança e estabilidade da obra, mas todos aqueles que possam comprometer a habitabilidade da edificação. Assim, sejam (i) infiltrações; (ii) vazamentos; (iii) problemas decorrentes de irregularidade de projeto; (iii) mau funcionamento de equipamentos; (iv) ou mesmo a verificação de que a construção não atendeu o quanto determinam as normas técnicas, todas essas situações devem ser entendidas como suscetíveis da aplicação do art. 618, do Código Civil.

**Segunda conclusão:** o prazo de cinco anos estabelecido no *caput* do art. 618, do Código Civil, refere-se, exclusivamente, à *garantia legal* dos materiais e serviços executados no contrato de empreitada. Caso, durante esse ínterim, a obra não se mostrar adequada à sua finalidade em virtude de vícios ocultos, poderá o proprietário intentar as ações edilícias no prazo de até 180 dias seguintes ao aparecimento do vício ou defeito, sob pena de decadência. Em nosso entendimento é esse o sentido da expressão “direito assegurado neste artigo”, contida no parágrafo único do art. 618, do Código Civil.

**Terceira conclusão:** tratando-se de vícios ocultos, verificados após o prazo de garantia legal disposto no art. 618, *caput*, dispõe o dono da obra do prazo de três anos para promover ação de reparação de danos em face do construtor, nos termos do art. 206, § 3º, inciso V, do Código Civil. Tratando-se de relação de consumo, o prazo é ampliado para cinco anos, nos termos do art. 27, do Código de Defesa do Consumidor. A fluência do prazo deve ter início no momento em que o dono da obra tem conhecimento dos defeitos. Caso os vícios sejam aparentes, independentemente de estar na vigência da garantia legal, sendo relação de consumo, o consumidor dispõe do prazo de 90 dias para reclamação (art. 26, inciso II, do CDC), já na relação civil, caso o dono da obra não realize a reclamação no momento de recebimento da construção, presume-se que aceitou os vícios aparentes e por eles não poderá reclamar.

**Quarta conclusão:** valendo-nos do *critério da vida útil*, o prazo em que o dono da obra poderá intentar ação de reparação de danos pelos vícios construtivos está limitado à vida útil dos sistemas que compõem a construção. Ultrapassada a vida útil de determinado sistema construtivo, o construtor não pode ser demandado por perdas e danos decorrente daquele sistema, vez que a partir daquele momento, surge uma obrigação ao dono da obra



de recompor a coisa, seja por meio de substituição ou reparo dos materiais empregados na construção.

## BIBLIOGRAFIA

ALBUQUERQUE, Pedro de; RAIMUNDO, Miguel Assis. *Direito das Obrigações: Contrato de Empreitada*. v. II, 2ª ed. Coimbra: Almedina, 2014.

AMORIM FILHO, Agnelo. Critério Científico para Distinguir a Prescrição da Decadência e para Identificar as Ações Imprescritíveis. *Revista dos Tribunais*, Ano 94, v. 836, junho de 2005, p. 733-763.

ALPA, Guido. Errore di Progettazione e Responsabilità del Costruttore. *Giurisprudenza Italiana*, 1973, I, pp. 1205-1212.

\_\_\_\_\_. Responsabilità Decennale del Costruttore e Garanzia Assicurativa, *Rischio Contrattuale e Autonomia Privata*. Org.: Guido Alpa, Mario Bessone e Enzo Roppo. Nápoles: Jovene, 1982.

ALVES, Jones Figueirêdo. *Novo Código Civil Comentado*. Coord.: Ricardo Fiuza. 4ª ed. São Paulo: Saraiva, 2005.

AMARAL JR. Adalberto. A responsabilidade pelos vícios dos produtos no Código de Defesa do Consumidor. *Revista de Direito do Consumidor*, n.2, p. 100-123. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1992.

ANDRIGHI, Nancy. *Comentários ao Novo Código Civil*. Coordenador: Sálvio de Figueiredo Teixeira. v. IX. Rio de Janeiro: Forense, 2008.

AZEVEDO, Álvaro Villaça. *Teoria geral dos contratos típicos e atípicos*. 2ª ed. São Paulo: Atlas, 2004.

\_\_\_\_\_. Responsabilidade Civil do Empreiteiro. Natureza normativa do Artigo 1245 do Código Civil (de 1916). *Repertório IOB de Jurisprudência*, n. 14, de julho de 1992, 3/7292, p. 324.

BDINE JÚNIOR, Hamid Charaf. Da empreitada. *Doutrinas Essenciais: Obrigações e Contratos*. v. VI, São Paulo: Revista dos Tribunais, 2011. p. 135-164.

BEVILACQUA, Clovis. *Código Civil dos Estados Unidos do Brasil Commentado*. 6ª ed. v. IV. São Paulo: Livraria Francisco Alves, 1943.

CAMBLER, Everaldo Augusto. *Incorporação imobiliária: ensaio de uma teoria*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1993.

CAVALIERI FILHO, Sergio. *Programa de responsabilidade civil*. São Paulo: Malheiros, 2002.

CHALHUB, Melhim. *Da incorporação imobiliária*. Rio de Janeiro: Renovar, 2003.

DEL MAR, Carlos Pinto, *Falhas, responsabilidades e garantias na construção civil*. São Paulo: Método, 2008.

FILOMENO, José Geraldo Brito. *Manual de Direitos do Consumidor*. 8ª ed. São Paulo: Atlas, 2005.

GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO; Rodolfo. *Novo curso de direito civil: responsabilidade civil*. São Paulo: Saraiva, 2006.

GHEZZI, Leandro Leal. *A incorporação imobiliária à luz do Código de Defesa do Consumidor e do Código Civil*. 2ª ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2011.

GOMES, Orlando. *Contratos*. Atualizadores: Antonio Junqueira de Azevedo e Francisco Paulo de Crescenzo Marino. Rio de Janeiro: Forense, 2008.

GONÇALVES, Carlos Roberto. *Direito Civil Brasileiro: Contratos e Atos Unilaterais*. v. III. 7ª ed. São Paulo: Saraiva, 2010.

LIMA, Pires de e VARELA, Antunes. *Código Civil anotado*. v. II, 4ª ed. Coimbra: Coimbra Editora, 1997.

MARIANO, João Cura. *Responsabilidade contratual do empreiteiro pelos defeitos da obra*. 5ª ed. Coimbra: Almedina, 2013.

MARQUES, Claudia Lima, *Contratos no Código de Defesa do Consumidor*. 4ª ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2002.

MELO, Marco Aurélio Bezerra de. *Novo Código Civil anotado*. v. III: Contratos, Tomo I. 2ª ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2004.

MENEZES LEITÃO, Luís Manuel. *Direito das obrigações*. v. III. 9ª ed. Coimbra: Almedina, 2014.

MIRANDA DE CARVALHO, E.V. de. A responsabilidade quinquenal do empreiteiro e a exceção do art. 1.245 do Código Civil. *Doutrinas Essenciais: Obrigações e Contratos*. v. VI, São Paulo: Revista dos Tribunais, 2011. p. 135-164.

PAIVA, Alfredo de Almeida. *Aspectos do contrato de empreitada*. Rio de Janeiro: Forense, 1997.

PITÃO, José António de França. *Contrato de empreitada*. 2ª ed. Coimbra: Almedina, 2011.

ROMANO MARTINEZ, Pedro. *Cumprimento defeituoso: em especial na compra e venda e na empreitada*. Coleção teses. Coimbra: Almedina, 1994.

\_\_\_\_\_. *Direito das Obrigações: Contratos*. 2ª ed. Coimbra: Almedina, 2005.

\_\_\_\_\_. A Garantia contra os Vícios da Coisa na Compra e Venda e na Empreitada. *Comentário ao Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 23 de Fevereiro de 1988*. P. 173 a 192.

RUBINO, Domenico. *L'appalto*. Torino, Unione tipografico-editrice torinese, 1946.

SILVA, João Calvão da. *Compra e venda de coisas defeituosas: conformidade e segurança*. 4ª ed. Coimbra: Almedina, 2006.

SILVA PEREIRA, Caio Mário. Empreitada. *Doutrinas Essenciais: Obrigações e Contratos*. v. VI, São Paulo: Revista dos Tribunais, 2011. p. 45-50.

\_\_\_\_\_. *Instituições de Direito Civil*. v. III. 3ª ed. São Paulo: Forense, 1975.

SIMÃO, José Fernando. Aspectos controvertidos da prescrição e decadência na teoria geral dos contratos e contratos em espécie. *Questões Controvertidas no Direito das Obrigações e dos Contratos*. v. IV. Coord. Mário Luiz Delgado e Jones Figueirêdo Alves. São Paulo: Método. p. 343-384.

\_\_\_\_\_. *Prescrição e decadência: início dos prazos*. São Paulo: Atlas, 2013.

\_\_\_\_\_. *Vícios do produto no novo Código Civil e no Código de Defesa do Consumidor*. São Paulo: Atlas, 2003.

TARTUCE, Flávio. *Direito Civil: Teoria Geral dos Contratos e Contratos em Espécie*. 9ª ed. São Paulo: Método, 2014.

VIANA, Marco Aurélio S. *Contrato de construção e responsabilidade civil*. 2ª ed. São Paulo: Saraiva, 1981.

ZULIANI, Ênio Santarelli. Responsabilidade civil nos contratos de construção, empreitada e incorporações. In: SILVA, Regina Beatriz Tavares da. (coord.). *Responsabilidade civil e sua repercussão nos tribunais*. São Paulo: Saraiva (Série GVLaw), 2008.

ZICCARDI, Fabio Emilio. *L'appalto Internazionale: Questioni di pratica e di disciplina*. Disponível em:

[https://www.google.com.br/search?q=appalto+risponsabilit%C3%A1&oq=appalto+risponsabilit%C3%A1&aqs=chrome..69i57.7464j0j7&sourceid=chrome&es\\_sm=93&ie=UTF-8#q=appalto+rovina+dotrina&safe=off](https://www.google.com.br/search?q=appalto+risponsabilit%C3%A1&oq=appalto+risponsabilit%C3%A1&aqs=chrome..69i57.7464j0j7&sourceid=chrome&es_sm=93&ie=UTF-8#q=appalto+rovina+dotrina&safe=off)