STJ afasta prescrição de ação contra construtora por vício na obra

A 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça negou o recurso de uma construtora que pretendia ter reconhecida a prescrição de uma ação pela fragilidade de uma obra feita em 1982. O colegiado manteve a decisão do Tribunal de Justiça do Estado de Sergipe que, ao analisar a apelação do proprietário do imóvel, afastou a prescrição.

O relator, ministro Paulo de Tarso Sanseverino, destacou precedentes da jurisprudência do STJ no sentido de que o prazo de cinco anos do artigo 1.245 do Código Civil de 1916 é de garantia, e não de prescrição ou decadência. E que, apresentados defeitos no referido período, o construtor poderá ser acionado no prazo de 20 anos.

Na visão do ministro, a jurisprudência que estabelece a natureza do prazo de cinco anos do artigo 1.245 do CC de 1916, correspondente ao artigo 618 do atual Código Civil, como sendo de garantia, e fixa em 20 anos o prazo prescricional para a efetivação dessa garantia em face do construtor (conforme o enunciado da Súmula 194 do STJ) é adequada aos fatos ocorridos.

No entanto, Sanseverino destacou outro caminho que pode ser adotado pelo proprietário do imóvel no intuito de responsabilizar o construtor pelos vícios e defeitos relativos à sua solidez e segurança. Para ele, há a possibilidade de, comprovada a prática de um ilícito contratual, consistente na má-execução da obra, demandar o construtor no prazo de 20 anos do conhecimento, ou de quando se tornou possível o conhecimento do defeito na construção, tendo-se como base o prazo prescricional de 20 anos estabelecido pelo artigo 177 do CC/1916, independentemente disso ter ocorrido nos primeiros cinco anos da entrega, de acordo com o texto do artigo 1.056 do CC/1916, que trata de perdas e danos.

Segundo o ministro, “enquanto a utilização do artigo 1.245 do Código Civil de 1916 pressupõe que a fragilidade da obra tenha transparecido nos primeiros cinco anos da sua entrega, no caso do artigo 1.056 do Código Civil de 1916 não há essa exigência, podendo os problemas relativos à sua solidez e segurança surgirem até mesmo depois daquele prazo.”

O relator afirmou que, não fosse assim, o construtor estaria livre, sem qualquer responsabilidade, para a prática de atos dolosos ou culposos durante a construção, mas cujos efeitos somente viessem a ser conhecidos após o prazo de garantia do artigo 1.245 do CC/1916. Dessa forma, se o dono tomasse conhecimento da sua fragilidade apenas após os cinco anos da entrega, já estaria prescrita qualquer pretensão indenizatória contra o construtor. Nesse sentido, o ministro considerou inviável aceitar-se que “o dono da obra, diante e no exato momento do conhecimento da fragilidade desta, seja impedido de veicular pretensão indenizatória em face de quem, culposamente, tenha ocasionado esta fragilidade.”

A Turma acompanhou o voto do relator. Negou provimento ao Recurso Especial para confirmar o acórdão que afastou a prescrição e desconstituiu a sentença, viabilizando a instrução do processo com a realização de perícia. Dessa forma, será possível ao proprietário do imóvel demandar em primeiro grau a construtora com fundamento no artigo 1.056 do CC/1916, desde que comprovada a prática de ilícito contratual.

De acordo com os autos, o proprietário do imóvel ajuizou ação em que exigiu da construtora o pagamento de danos materiais, referentes aos aluguéis que teria deixado de receber durante a reforma do prédio em que está localizado o seu apartamento, e de danos morais, sustentando a má-execução da obra pela construtora. A reforma seria resultado de problemas estruturais na fundação do prédio, em face de alegada má execução obra.

O juízo de primeiro grau reconheceu a prescrição vintenária, baseado no fato de que a entrega da obra ocorreu em agosto de 1982, enquanto a demanda somente foi ajuizada em novembro de 2002. O proprietário do imóvel recorreu da sentença e o TJ-SE afastou o implemento da prescrição, desconstituindo a sentença e reconhecendo que, embora a entrega da obra tenha ocorrido em agosto de 1982, o conhecimento do vício na construção somente se deu em dezembro de 1999.

O tribunal de origem entendeu que a prescrição, de 20 anos, da pretensão de ressarcimento por danos relacionados à segurança e à solidez da obra, se iniciaria com o reconhecimento, pelo seu dono, da fragilidade desta, independentemente do disposto no artigo 1.245 do Código Civil de 1916, que estabelece em cinco anos o prazo para se responsabilizar o empreiteiro pela solidez e segurança da obra.

Inconformada, a construtora recorreu ao STJ. Alegou violação do artigo 1.245 do CC/1916, bem como a existência de dissídio jurisprudencial em torno da sua interpretação. Segundo a construtora, a jurisprudência do STJ seria no sentido de que, para o exercício da pretensão vintenária em face do construtor, os danos relacionados à solidez e à segurança da obra haveriam de ser constatados nos cinco anos seguintes à entrega. *Com informações da Assessoria de Imprensa do STJ.*

REsp 903.771

Date Created

23/05/2011