



Conhecimento tardio não afasta prescrição em caso de falha em obra

A mera alegação de conhecimento tardio do defeito não é suficiente para afastar a prescrição da pretensão indenizatória por falhas na construção, sendo necessário produzir provas de que só naquele momento foi possível vislumbrar a existência do dano.

Com base nesse entendimento, a 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça deu provimento ao recurso de uma incorporadora imobiliária para declarar prescrita a pretensão indenizatória de um condomínio entregue em 1987. A ação foi proposta apenas em 2010, fora do prazo de 20 anos previsto no Código Civil de 1916 para os casos de vício oculto.

O relator do caso no STJ, ministro Villas Bôas Cueva, destacou que, excepcionalmente, o tribunal aplica a teoria da *actio nata* em seu viés subjetivo para considerar como marco temporal do início da prescrição o momento do conhecimento da lesão pelo titular do direito subjetivo violado. O ministro destacou que a aplicação da teoria, por ser excepcional, impõe a quem lhe aproveita a incumbência de produzir provas, o que não ocorreu no processo.

“No caso dos autos, que trata de responsabilidade contratual, em que a aplicação da teoria deve ser ainda mais cuidadosa, o conhecimento do alegado vício construtivo ou da possibilidade de sua existência se tornou factível, conforme se extrai do acórdão recorrido, ao menos desde 15/12/1987, quando já se notava a existência de problemas de infiltração de água”, destacou o relator, ao justificar a incidência da prescrição.

O condomínio alegou que tinha conhecimento de problemas “secundários” dentro do prazo de garantia de cinco anos da obra e somente em 2009 teve notícia da falha de projeto no sistema de abastecimento de água, o que teria provocado os demais problemas. Para o condomínio, a prescrição não poderia ser contada a partir do momento da entrega do imóvel, em 1987.

“Vale acrescentar, de todo modo, que, segundo o acórdão recorrido, os primeiros vícios foram constatados em 15/12/1987. Assim, ainda que se tomasse essa data como termo inicial, sob a alegação de que seriam manifestações do erro de projeto, a pretensão estaria prescrita, pois a medida cautelar de produção antecipada de provas foi proposta em 17/9/2008, quando já transcorrido o prazo vintenário”, disse o ministro.

Villas Bôas Cueva lembrou que o comprador tem 20 anos para a reparação de danos surgidos no prazo de garantia, mas a pretensão do condomínio não é de reparação de pequenos danos observados no prazo quinquenal, e sim de reparação e troca de todo o sistema hidráulico e de tubulações, o que afasta a possibilidade de se adotar o entendimento pretendido pelo condomínio de contar a prescrição a partir da data do fim da garantia, em 1992.

Segundo o relator, a obra foi entregue antes da vigência do Código de Defesa do Consumidor, o que afasta a aplicação de suas regras ao caso. *Com informações da Assessoria de Imprensa do STJ.*

REsp 1.711.581

Date Created



24/08/2018