

Prazo para indenização por falha aparente em imóvel é de 10 anos

O prazo prescricional para pedir indenização por falhas aparentes de construção em imóvel vendido na planta é de dez anos. A decisão é da 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça.

Reprodução



Prazo para pedido de indenização por falhas aparentes de construção em imóvel vendido na planta é de 10 anos, define STJ
Reprodução

Segundo o colegiado, na falta de um prazo específico no Código de Defesa do Consumidor para o caso, aplica-se o prazo geral de dez anos fixado pelo artigo 205 do Código Civil de 2002.

A decisão reforma acórdão do Tribunal de Justiça de São Paulo, que havia aplicado o prazo de três anos previsto no artigo 206, parágrafo 3º, do Código Civil.

A ministra Nancy Andrighi, ao analisar o caso no STJ, afirmou que, nas relações de responsabilidade do fornecedor por vício de obra, o CDC confere tratamento mais abrangente do que aquele previsto pela legislação civil. Em seu artigo 26, por exemplo, o CDC prevê a proteção do consumidor em relação aos vícios aparentes, o que não ocorre na relação jurídica entre o empreiteiro e o comitente, que é regulada pelos artigos 615 e 616 do Código Civil.

Nesse sentido, apontou a relatora, quando o consumidor adquire imóvel na planta ou em construção, ou quando contrata empresa especializada para obras, a responsabilidade do fornecedor por vícios aparentes não termina no momento do recebimento do imóvel, podendo o consumidor reclamar de eventuais falhas de fácil constatação no prazo decadencial de 90 dias (artigo 26, inciso II, do CDC).

Nancy Andrighi também apontou que a legislação consumerista não traz limitação quanto à natureza dos vícios apresentados no imóvel, tampouco restrição quanto à magnitude do empreendimento. E, além da possibilidade de rescindir o contrato ou pleitear o abatimento do preço, o CDC oferece ao consumidor a opção de substituir o produto ou reexecutar o serviço.

Segundo a relatora, o prazo decadencial previsto no artigo 26 do CDC está relacionado ao período em

que o consumidor pode exigir judicialmente alguma das alternativas que são conferidas pelo próprio código, não se confundindo com o prazo prescricional a que se sujeita o consumidor para pleitear indenização decorrente da má execução do contrato.

"E, à falta de prazo específico no CDC que regule a hipótese de inadimplemento contratual — o prazo quinquenal disposto no artigo 27 é exclusivo para as hipóteses de fato do produto ou do serviço —, entende-se que deve ser aplicado o prazo geral decenal do artigo 205 do CC/2002", afirmou. *Com informações da assessoria de imprensa do STJ.*

REsp 1.721.694

Date Created

05/02/2020