



UNIVERSIDADE DO VALE DO TAQUARI - UNIVATES  
CURSO DE DIREITO

**GARANTIA LEGAL E A VIDA ÚTIL NO SETOR DA CONSTRUÇÃO  
CIVIL: UMA ANÁLISE JURÍDICA DE EDIFICAÇÕES HABITACIONAIS**

João Leonardo de Azevedo Volken

Lajeado, novembro de 2018

João Leonardo de Azevedo Volken

**GARANTIA LEGAL E A VIDA ÚTIL NO SETOR DA CONSTRUÇÃO  
CIVIL: UMA ANÁLISE JURÍDICA DE EDIFICAÇÕES HABITACIONAIS**

Monografia apresentada à disciplina de Trabalho de Curso II – Monografia ou Artigo, do Curso de Direito, da Universidade do Vale do Taquari – Univates, como parte da exigência para obtenção do título de bacharel em Direito.

Professor: Ms. André Eduardo Schröder  
Prediger

Lajeado, novembro de 2018.

## **AGRADECIMENTO**

Quando se chega próximo ao fim de uma jornada tão longa, acumulamos diversas coisas ao longo de todo caminho. Aprendizados, experiências, dificuldades e, por todas, passamos ao lado de quem nos fortalece. A estes, agradeço todo o auxílio prestado e paciência dispendida. Em especial à minha família pelo apoio diário, a meu Orientador, Ms. André Prediger, pelos enriquecedores ensinamentos e aos meus colegas de trabalho pela possibilidade de crescimento diário.

## RESUMO

A garantia legal e a vida útil em edificações habitacionais se diferem, por suas características obrigacionais e pelos seus diferentes prazos. A presente monografia objetiva analisar esta diferenciação, com possíveis reflexos às construtoras sobre o tempo que ficam responsáveis sob obras habitacionais realizadas. A pesquisa foi realizada pelo método qualitativo, com procedimento descritivo, utilizando procedimento técnico bibliográfico e documental, através da análise da jurisprudência sobre o tema. Dessa forma, a reflexão parte da definição de conceitos da responsabilidade civil, garantia e vida útil dos bens. Em seguida, aplica cada um dos conceitos dentro das normalizações e das legislações pertinentes. Por fim, analisa a possibilidade de dilatação da responsabilidade das construtoras com base na legislação e jurisprudências aplicadas. Dessa forma, verifica-se inicialmente que uma norma técnica não poderá se sobrepor a legislação. Porém, identificou-se uma lacuna na legislação, não estabelecendo prazos para verificação de vícios ocultos e redibitórios, o que possibilita a aplicabilidade da vida útil. Como a maioria dos bens não possui prazos preestabelecidos de vida útil, cabe ao magistrado considerar um prazo, diferentemente das edificações habitacionais, que possuem prazos mínimos de duração, podendo ser objeto de possíveis responsabilizações futuras. A pesquisa reconhece que, apesar de possuir pouca aplicabilidade por restrições legais, tal utilização da vida útil cria precedentes inclusive para possível ampliação de prazos prescricionais e decadências.

**Palavras-chave:** Responsabilidade civil das construtoras. Garantia. Vida útil.

## **LISTA DE ILUSTRAÇÕES**

### **LISTA DE QUADROS**

Quadro 1 - Tabela 7 a Vida útil de projeto (VUP)* .....	32
---	----

## **LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS**

ABNT	Associação Brasileira de Normas Técnicas
CBIC	Câmara Brasileira da Indústria da Construção
CC	Código Civil
CDC	Código Defesa do Consumidor
NBR	Norma Brasileira
STJ	Supremo Tribunal de Justiça
VU	Vida útil
VUP	Vida útil de projeto

## SUMÁRIO

<b>1 INTRODUÇÃO .....</b>	<b>9</b>
<b>2 CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....</b>	<b>12</b>
2.1 Conceito, pressupostos e fundamentos da Responsabilidade Civil .....	13
2.2 Cogência das normas .....	18
2.3 Conceituação.....	21
2.3.1 Vida Útil (VU) e Vida Útil de Projeto (VUP) .....	22
2.3.2 Garantia.....	24
<b>3 DAS NORMAS TÉCNICAS E O INSTITUTO DA GARANTIA NO ORDENAMENTO JURÍDICO BRASILEIRO.....</b>	<b>27</b>
3.1 Normas Técnicas.....	28
3.2 Instituto da garantia no Código de Defesa do Consumidor .....	34
3.2.1 Garantia legal no Código de Defesa do Consumidor .....	35
3.2.2 Garantia Contratual no Código de Defesa do Consumidor .....	39
3.3 Instituto da garantia no Código Civil Brasileiro .....	42
<b>4 DA RESPONSABILIDADE .....</b>	<b>48</b>
4.1 Prazos prescricionais .....	49
4.2 Prazos decadenciais .....	54
4.3 Do entendimento jurisprudencial .....	56

<b>5 CONCLUSÃO .....</b>	<b>60</b>
<b>REFERÊNCIAS.....</b>	<b>65</b>
<b>ANEXOS .....</b>	<b>68</b>
<b>Anexo A - Jurisprudência do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul.....</b>	<b>69</b>
<b>Anexo B - Jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça .....</b>	<b>76</b>

## 1 INTRODUÇÃO

Previsto na Constituição Federal de 1988, é direito de todos à propriedade. Muito mais que isso, é o sonho da maioria das pessoas a aquisição da casa própria. Porém, nem sempre a compra traz somente alegrias, podendo gerar problemas que venham a interferir, trazendo diversas consequências tanto para o imóvel como para seu fabricante e comprador.

Com o avanço tecnológico e a necessidade de proteção cada vez maior ao consumidor, as normas técnicas promulgadas para a construção civil visam regular e estipular normas e métodos de construção. Estas normalizações estabelecem boas técnicas para construção, bem como estipulam o tempo mínimo de duração de alguns sistemas da edificação. Contudo, estas normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) não possuem, em regra, caráter obrigacional, impossibilitando uma possível dilatação de prazos de responsabilização da construtora.

Há uma linha tênue e muito discutida no direito brasileiro quando falamos do ramo da construção civil, no que perpassa as questões da garantia legal e a vida útil de uma obra de cunho habitacional. Quando analisamos a legislação deparamo-nos com mais de um tipo de garantia.

Tais tipos de garantia não seriam controversos se não houvessem normas específicas dentro do referido ramo. As denominadas normas da ABNT que fixam prazos específicos para este modelo de construção, por meio das ABNT NBR 15575

e 14037, regulando a vida útil mínima de determinadas partes das construções em até 50 anos. Desta forma, a aplicabilidade das normas e garantias legais respeitam os princípios da proporcionalidade? Legalidade? Entre tantos outros garantidores de direitos e deveres tanto para o adquirente como para o construtor.

Tal previsão normativa poderia abrir um possível precedente para buscar uma responsabilização por parte da construtora consubstanciada na vida útil do bem e não da garantia legal ou dos prazos prescricionais? E até que ponto a lei consegue atingir de maneira clara e sólida a busca e responsabilização da construtora?

Com estes questionamentos, surgem “espaços” entre as legislações e as normalizações específicas da construção civil. Consagrado que tais normalizações são de extrema importância no setor, sendo uma ferramenta mais ágil para acompanhar as mudanças sociais. Temos então a possibilidade de preencher as brechas por meio de novas doutrinas e jurisprudências que ajustem e auxiliem a implementação e aplicabilidade destas normas técnicas aos casos concretos, visando garantir os direitos dos cidadãos.

Com a verificação de possibilidades de aplicação do instituto da garantia legal para além dos prazos preestabelecidos na atual legislação brasileira. Inicialmente é necessário conceituarmos os termos vida útil e garantia legal para o ordenamento jurídico e suas relevâncias na aplicabilidade da norma. Verificar a possibilidade de um juízo de exceção para aplicação da garantia estendida em bens de maior vida útil, como é o caso em questão, possibilitando assim uma dilatação de prazos de responsabilização frente a durabilidade dos imóveis habitacionais.

Conforme o Código de Defesa do Consumidor, promulgado no ano de 1990, prevê, colocar no mercado de consumo produtos ou serviços em desacordo com normas específicas ou fixadas pela ABNT, é vedado. Porém, auferindo-se o prazo de reclamação destes bens e serviços, não se pode ultrapassar 5 anos, restando em total desacordo com as normas técnicas ABNT NBR 15575 e ABNT NBR 14037, vigentes desde o ano de 2013.

Pretende-se utilizar metodologia descritiva, com a realização de pesquisas bibliográficas e jurisprudenciais, bem como a utilização e análise de leis e

normativas da ABNT. Com enfoque no método qualitativo, busca-se atingir de maneira eficaz os objetivos propostos à pesquisa.

Realizando-se então a divisão da matéria em três capítulos, cada qual com subdivisões que possibilitem melhor entender e analisar o tema abordado. O primeiro, de cunho mais doutrinário, visa estabelecer conceitos e entendimentos básicos para compreensão total do trabalho. O segundo capítulo estabelece questões normativas e doutrinárias que visam destacar a aplicação da vida útil e da garantia legal dentro da norma jurídica brasileira. O último capítulo, faz o fechamento do trabalho, verificando de maneira geral a responsabilidade da construtora frete à possível dilatação do prazo de responsabilização, utilizando inclusive jurisprudências para análise.

## **2 CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES**

As definições consagradas e os entendimentos jurídicos aplicados são frutos do desenvolvimento do pensamento humano ao longo de centenas de anos. Alguns institutos mais jovens que outros, criados pela necessidade de regularização de novas relações com o surgimento de direitos e deveres.

O direito civil, no que permeia a responsabilidade civil, como também o direito do consumidor, surgiram a partir da verificação destas necessidades. São grandes áreas do ordenamento jurídico nacional objetos de diversos estudos e discussões. As matérias, por serem identificadas diariamente no cotidiano das pessoas, são alvo de aperfeiçoamento contínuo, buscando garantir direitos e estabelecendo deveres a quem está sob sua interferência, na busca de regular a vida em sociedade de maneira harmônica.

Devido a grande importância destas duas matérias para o ordenamento jurídico, ambas são foco das mais diversas pesquisas e estudos, o que amplia e aperfeiçoa suas áreas de aplicabilidade. Ainda, encontram-se seu alicerce não somente na legislação esparsa, como também na Constituição Federal de 1988, doravante denominada apenas de CF, por meio de princípios e diretrizes que devem ser observadas antes mesmo da própria letra fria da lei em questão.

Temos assim, a necessidade de observar a Carta Magna antes mesmo das legislações infraconstitucionais, que, conforme Nunes (2015), é a lei máxima, que possui por característica a imperatividade de suas disposições em um Estado Democrático de Direito. De maneira complementar, Canotilho (2002, p. 54) explica que “A constituição em sentido moderno pretendeu, como vimos, radicar duas ideias

básicas: (1) ordenar, fundar e limitar o poder político; (2) reconhecer e garantir os direitos e liberdades do indivíduo.”.

Desta maneira, deve-se a Carta Magna dar enfoque não somente em ordenar o poder político, mas também buscar e conceder direitos e liberdades individuais, bem como garantir que essas concessões não sejam limitadas por quem não o pode fazer de direito, assim gerando responsabilidades e deveres a estes indivíduos.

## **2.1 Conceito, pressupostos e fundamentos da Responsabilidade Civil**

De modo inicial, devemos atentar para conceituação de responsabilidade civil, mesmo que aparentando, no primeiro momento, algo demasiadamente simples. No entanto, quando nos deparamos com a o sentido literal da palavra responsabilidade, caímos na armadilha de remetermos somente à culpa e dolo, conforme verifica-se no verbete do dicionário coordenado por Ferreira (2010, p. 662), em que se destaca dois aspectos “[...] 2.*P.ext.* Condição de causador de algo (esp. dano); culpa. [...] 4.*Jur.* Condição jurídica de quem, sendo considerado capaz de conhecer e entender as regras e leis e de determinar as próprias ações, pode ser julgado e punido por seus atos.”, ignorando assim, a teoria objetiva, recepcionada pelo ordenamento jurídico brasileiro.

É intrínseco à responsabilidade civil a necessidade de preceituarmos a matéria perpassando tanto pela teoria subjetiva, com a culpa, como também pela teoria do risco, sendo visto a relação de modo objetivo. Enquanto que a primeira necessita comprovar o nexos causal entre o agente com o dano causado, seja por culpa ou dolo, a segunda dispensa o nexos causal, em que havendo atividade de risco, há responsabilidade civil, conforme ensina Gonçalves (2014, p. 29):

A realidade, entretanto, é que se tem procurado fundamentar a responsabilidade na ideia de culpa, mas, sendo esta insuficiente para atender às imposições do progresso, tem o legislador fixado os casos especiais em que deve ocorrer a obrigação de reparar, independente daquela noção. É o que acontece no direito brasileiro, que se manteve fiel a teoria subjetivista nos arts. 186 e 927 do Código Civil.

Ao referir o autor a casos especiais fixados pelo legislador, temos a Lei 8.078<sup>1</sup>, que se utiliza da teoria do risco para proteger a parte hipossuficientes, ou seja, o consumidor. Posteriormente, com a promulgação do Código Civil, em 2002, recepcionou-se tal teoria conforme se verifica no artigo 927, parágrafo único<sup>2</sup> do referido Código. Neste sentido, expõe Venosa (2003, p. 15), “Portanto, o âmbito da responsabilidade sem culpa aumenta significativamente, em vários segmentos dos fatos sociais. Tanto assim é que culmina com a amplitude pelo acima transcrito art. 927, parágrafo único do novo Código.”.

Então, podemos conceituar a responsabilidade civil ponderando as discussões trazidas pelos renomados doutrinadores, em que há de um lado a necessidade de verificação do nexo causal, comprovando-se assim a culpa e, de outro lado, a simples imposição legal, face a teoria aceita no ordenamento jurídico brasileiro do risco, ou, objetiva.

De maneira restritiva, Diniz (2014, p. 51) conceitua a responsabilidade civil como sendo, “aplicação de medidas que obriguem uma pessoa a reparar dano moral ou patrimonial causado a terceiros, em razão de ato por ela mesma praticado, por pessoa por quem ela responde, por alguma coisa a ela pertencente ou de simples imposição legal.”.

De modo efetivo, a conceituação trazida pela autora atende os requisitos e engloba ambas as teorias e, conforme Gonçalves (2014), ela surge da quebra de uma obrigação jurídica, legal ou ilegal, por uma conduta voluntária da prática de um negócio jurídico. Porém, antes de analisarmos tal instituto, é essencial conhecermos seus pressupostos e fundamentos constitucionais, que dão suporte para sua aplicabilidade.

De maneira diferente do conceito, os pressupostos da responsabilidade civil não são tão claros e simples, havendo divergência entre os requisitos necessários para configuração do instituto pelos doutrinadores. Diniz (2014) aponta a “ação”, o “dano” e o “nexo de causalidade entre o dano e a ação” como os pressupostos, já

---

<sup>1</sup> Código de Defesa do Consumidor, promulgado em 11 de setembro de 1990.

<sup>2</sup> Artigo 927, Parágrafo único. Haverá obrigação de reparar o dano, independentemente de culpa, nos casos especificados em lei, ou quando a atividade normalmente desenvolvida pelo autor do dano implicar, por sua natureza, risco para os direitos de outrem.

Gonçalves destaca a “ação ou omissão”, a “culpa ou dolo do agente”, a “relação de causalidade” e o “dano”.

De modos distintos os autores buscam atingir a totalidade dos elementos indispensáveis à caracterização da responsabilidade civil. De maneira mais exaustiva, analisaremos os pressupostos a partir do doutrinador Carlos Roberto Gonçalves (2014), que embasa sua subdivisão no artigo 186 do Código Civil de 2002: “Aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência, violar direito e causar dano a outrem, ainda que exclusivamente moral, comete ato ilícito.”.

Quando tomamos como base o artigo 186 do CC podemos identificar os quatro elementos destacados pelo doutrinador, conforme referido acima. Ambos se tornam essenciais para existência e caracterização da responsabilidade civil, que deve pressupõem de tais elementos para surgir no mundo do direito.

O primeiro dos pressupostos destacado, a *ação ou omissão*, trata de um ato lícito ou ilícito, conforme determina a lei. Conforme destaca Gonçalves (2014, p. 53) pode originar “de ato próprio, de ato de terceiro que esteja sob a guarda do agente, e ainda de danos causados por coisas e animais que lhe pertençam.”, remetendo sempre às teorias subjetivas, ou seja, com culpa, ou objetiva, sem a necessidade de culpa.

O segundo destaque é ao requisito da *culpa ou dolo do agente*, que, conforme o Doutrinador se justifica pelas expressões utilizadas pelo próprio artigo 186 do CC. Assim, temos a caracterização do dolo quando lemos a expressão “ação ou omissão voluntária” e a evidencia de remissão à culpa aprece na possibilidade da “negligência ou imprudência”. Assim, temos por Gonçalves (2014, p. 52) que:

Para a reparação do dano, a vítima geralmente tem de provar dolo ou culpa *stricto sensu* do agente, segundo a teoria subjetiva adotada em nosso diploma civil. Entretanto, como essa prova muitas vezes se torna difícil de ser conseguida, o nosso direito positivo admite, em hipóteses específicas, alguns casos de responsabilidade sem culpa: a responsabilidade objetiva, com base especialmente na teoria do risco.

Para que configurar a responsabilidade, não basta haver apenas os dois requisitos citados anteriormente, entre eles e o último, devemos ter a *relação de causalidade* ou, como mencionam outros doutrinadores, o nexos causal. É ele que

caracteriza a responsabilização pelo nexo da ação ou omissão com o dano causado. Segundo Diniz (2014), não havendo relação entre ação e dano, inexistente a responsabilidade civil.

Por fim, temos o preceito do *dano*, seja ele patrimonial e/ou moral, que deve ser provado. Não há possibilidade de existir responsabilidade civil sem dano, conforme determina o próprio artigo 186 do CC, em que deve ocorrer a violação de um direito e, dessa violação, ocasionar dano a outrem.

Conjuntamente temos os quatro pressupostos para responsabilidade civil dentro de um único artigo, já referido, que caracteriza tal instituto. É notório, que tais requisitos sejam essenciais, porém, devem ser verificados à luz dos principais princípios constitucionais, elegidos por este autor.

Temos que atentarmos inicialmente ao que dispõem a CF sobre o assunto, em que a norma constitucional é o alicerce de qualquer outra norma, conforme Lenza (2014, p. 87):

No direito percebe-se um verdadeiro escalonamento de normas, uma constituindo o fundamento de validade de outra, numa verticalidade hierárquica. Uma norma, de hierarquia inferior, busca o seu fundamento de validade na norma superior e esta, na seguinte, até chegar à Constituição, que é o fundamento de validade de todo o sistema infraconstitucional. (grifo do autor)

De modo que, antes da validade e fundamento das normas infraconstitucionais, devemos atentar a Carta Magna, que embasa e dá suporte jurídico as demais normas do direito brasileiro. Então, cabe destacar dentre tantos princípios o da solidariedade, da prevenção que possibilitam e dão suporte para a posterior garantia de direitos e deveres aos indivíduos e a caracterização da responsabilidade civil.

Inerente à própria responsabilidade civil, temos o princípio da solidariedade, disposto no artigo 3º, I, da CF/88. Tal dispositivo estabelece a cooperação entre indivíduos, buscando garantir e preservar as relações humanas, sendo um dever de cuidarmos dos semelhantes, conforme expõem o texto digital de Costa Junior (2017, texto digital).

Ainda, é não somente um princípio diretamente ligado a responsabilidade de maneira geral, como também um objetivo fundamental da República Federativa do Brasil, para atingirmos uma sociedade solidária. Para Nunes (2015, p.43), tal princípio “Trata-se de um dever ético que se impõe a todos os membros da sociedade, de assistência entre seus membros, na medida que compõem um único todo social.”.

Temos ainda que, não somente visa a solidariedade entre indivíduos como sociedade, como também nas relações comerciais, mesmo que particulares. Assim, não é possível colocarmos um direito pessoal a frente de um direito coletivo, mesmo em relações privadas, tendo em vista a necessidade de observarmos a solidariedade. Nas palavras de Costa Junior (2017, texto digital), “Mesmo na busca pelo lucro, é necessário assegurar o bem-estar comum, sopesando individual e o coletivo, de modo a contribuir para o tão almejado equilíbrio social.”, convalidando a ideia do princípio em assegurar uma sociedade solidária.

Quando verificamos o princípio da prevenção, temos que trata da diminuição do potencial ofensivo da atividade, ou seja, a busca pela redução do risco da atividade de modo diminua a incidência de dano. Objetiva-se por meio deste princípio evitar que ocorra o dano para depois termos a responsabilização.

Conforme Costa Junior (2017, texto digital) o princípio da prevenção ainda é de caráter jovem no cenário civil brasileiro, porém ganha força entre os doutrinadores:

Prevenção, no âmbito da responsabilidade civil, consiste em se antever a um possível dano que venha a ocorrer, no sentido de evitar que o prejuízo aconteça ao invés de buscar reparar a lesão sofrida. Trata-se de instituto contemporâneo que vem ganhando força e cada vez mais adeptos no cenário civilista brasileiro. (...) Da mesma forma como a teoria objetiva adquiriu vigor e se consolidou no decorrer do século XX, temos agora no século XXI a elevação da prevenção a status de princípio inerente à responsabilidade civil.

Assim, temos uma alteração de característica do direito civil, em apenas reparar o dano e punir quem o causou, passando a tentar diminuir os danos causados, simplificando e, muitas vezes, evitando que a situação acabe no judiciário.

De modo que ambos os princípios são essenciais para verificarmos uma situação de responsabilidade civil, mais especificamente no setor da construção civil brasileira pelas construtoras. Ainda, devemos analisar não somente de modo principiológico, como também a norma jurídica tutelada em questão. Porém, ainda é necessário estabelecermos outros conceitos básicos, possibilitando o entendimento completo da matéria.

## 2.2 Cogência das normas

Antes mesmo de verificarmos as normas jurídicas de maneira objetiva, devemos entender a sua possibilidade e necessidade de aplicação, denominada como cogência da norma. Mesmo que pareça algo óbvio, é necessário fazermos algumas ressalvas no tema, uma vez que o assunto objeto do estudo se depara com três espécies de norma, sendo a regulamentação constitucional, regulamentação infraconstitucional, provenientes de lei, e normas técnicas, oriundas de maneira mista entre Estado e entidades privadas.

A ideia de cogência da norma, sendo ela uma lei ou norma técnica, refere-se a obrigatoriedade ou não de sua aplicação e as sanções que poderão acarretar sua inobservância ou não. Cabe salientar também que há diferença entre a norma técnica e a regulamentação, conforme explica o doutrinador Benjamin apud Del Mar (2007, p. 172):

A regulamentação é produzida diretamente pelo Estado, provém de um ato de autoridade, enquanto que a normalização advém de um trabalho misto, cooperado, entre o Estado e entidades privadas. Além disso, ao contrário do que sucede com a normalização, a regulamentação se impõe de pleno direito, com um caráter de obrigatoriedade absoluta, a todos os agentes econômicos. Diversamente, muitas das normas permitem uma adesão voluntária, em particular quando emanadas de organismos totalmente privados.

Quando nos deparamos com as normas técnicas, provenientes, conforme Antônio Herman de Vasconcelos e Benjamin de modo híbrido, notamos uma grande distinção entre a legislação jurídica, seja pelo método de criação, quanto pelas exigências que se fazem necessárias para que entrem em vigor e se tornem eficazes. Porém, conforme relaciona Del Mar (2007, p. 173), as normas técnicas podem ter caráter de obrigatoriedade, decorrendo de princípios, disposto em

dispositivos legais de maneira explícita ou implicitamente, tratando de relação de consumo, ou não.

O doutrinador Carlos Pinto Del Mar (2007) divide a obrigatoriedade do cumprimento das normalizações em três aspectos distintos, “a) de um dever ético profissional (no caso das profissões técnicas); b) de um dever contratual (do produtor ou do fornecedor); e c) de um dever legal (quando a lei assim o determina).” (2007, p. 174).

Frente ao primeiro item elencado pelo doutrinador, o cumprimento da norma por um dever ético profissional distingue-se dos outros dois pelo fato de tratar-se de uma norma de classe. Ficando sujeito à norma caso a profissão determine em seu estatuto ético, como o exemplo elencado pelo próprio jurista de arquitetos e engenheiros.

O segundo item destaca o dever contratual de pessoas que prestam serviço de qualidade, havendo a necessidade de seguir as normas técnicas estipuladas para tal serviço, conforme expõe Del Mar (2007, p. 175):

Ora, se as normas prescrevem procedimentos, cuidados, técnicas, que são validados e certificados por órgão competente e constituem o extrato dos requisitos para um produto ou serviço de boa qualidade, o atendimento a tais normas é obrigatório para quem tem o dever de fornecer um produto de boa qualidade.

A norma técnica específica e criada por órgãos competentes, com o devido sancionamento do poder público para que entre em vigor, gerando seus efeitos, em tese, deveria impor efeitos jurídicos para quem não à seguisse. Porém, em situações específicas a simples normalização não encontra cogência e nem respaldo legal ou jurisdicional suficiente para responsabilizar que deixou de segui-la.

Por fim, a normalização pode ser imposta por dispositivo legal. A Administração Pública, neste sentido, possui uma avançada legislação garantidora para observância das normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT. A Lei 4.591, de 16 de dezembro de 1964, estabelece a necessidade de realização entre o Poder Executivo, por meio do Banco Nacional de Habitação, a celebração de contratos juntamente com a ABNT, estabeleçam normatizações para

cada edificação a ser incorporada<sup>3</sup>. Porém, não é a única Lei que faz referência a necessidade de observância das normas técnicas, podendo-se destacar também a Lei de Licitações, nº 8.666 de 21 de junho de 1993, que de maneira expressa obriga a observância das normas específicas conforme dispositivo 6º, inciso X<sup>4</sup> e artigo 12, inciso VI<sup>5</sup>, ambos da referida Lei.

O Código de Defesa do Consumidor – CDC, também recepcionou a necessidade de observância de tais normalizações, conforme Nunes (2015, p. 622), referindo-se ao artigo 39, inciso VIII<sup>6</sup>, do referido Código, “Evidentemente a função primordial das chamadas normas técnicas é garantir maior qualidade dos produtos e serviços, gerando segurança e padronizando o processo de produção e oferta nos casos em que isso se torne necessário.”.

Possuindo atualizações mais frequentes que a legislação, as normas técnicas proporcionam maior confiabilidade aos produtos e serviços. Uma vez que sua propositura é híbrida e mais célere que a alteração de leis, conforme visto anteriormente, essa normalização técnica consegue acompanhar o desenvolvimento tecnológico permanecendo atualizada e condizente com as necessidades da sociedade, estabelecendo assim, por vezes, medidas mais eficazes e benéficas ao consumidor que a própria legislação.

Ao encontro do exposto acima, discorre Meirelles (2005, p. 412):

O disposto nessas normas é considerado como um padrão mínimo que deve ser seguido pelos fornecedores de produtos e serviços, também aplicável às relações que não são de consumo, por entendermos que o Código do Consumidor, como norma de sobredireito, permeia todos os demais ramos da matéria (cf. cap. 8, item 1.6). E, outras palavras, as

---

<sup>3</sup> Lei nº 4.591/64: “Art. 53. O Poder Executivo, através do Banco Nacional da Habitação, promoverá a celebração de contratos com a Associação Brasileira de Normas Técnicas (A.B.N.T.), no sentido de que esta, tendo em vista o disposto na Lei nº 4.150, de novembro de 1962, prepare, no prazo máximo de 120 dias, normas que estabeleçam, para cada tipo de prédio que padronizar (...)”.

<sup>4</sup> Lei nº 8.666/93: “Art. 6º Para os fins desta Lei, considera-se: (...) X - Projeto Executivo - o conjunto dos elementos necessários e suficientes à execução completa da obra, de acordo com as normas pertinentes da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT”.

<sup>5</sup> Lei nº 8.666/93: “Art. 12. Nos projetos básicos e projetos executivos de obras e serviços serão considerados principalmente os seguintes requisitos: (...) VI - adoção das normas técnicas, de saúde e de segurança do trabalho adequadas”.

<sup>6</sup> Lei nº 8.078/90: “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)”.

normas técnicas não pretendem “engessar” progresso da Ciência, que está em constante evolução.

O Doutrinador refere-se a tais normas como as mínimas que devem ser seguidas pelos fornecedores de produtos e serviços. Possibilita que a qualidade seja ainda superior, com a pesquisa de novos materiais e métodos, porém, podendo ser responsabilizado pelos riscos provenientes de tal distinção das já estabelecidas pelo órgão competente.

A normalização uniformiza e consolida o conhecimento, prescrevendo técnicas adequadas, de maneira a acompanhar o desenvolvimento tecnológico e as necessidades da sociedade, estabelecendo padrões de qualidade, podendo criar direitos e obrigações. Sua incidência se faz, majoritariamente, por disposições legais que, em casos de descumprimento, poderão gerar uma responsabilização por parte do construtor conforme veremos nos capítulos seguintes.

### **2.3 Conceituação**

Outros dois termos que serão muito utilizados nos demais capítulos do trabalho precisam ser previamente analisados. A simples conceituação faz-se necessária em virtude de que a primeira expressão vem de uma área totalmente, a primeira vista, diversa do direito, que é do ramo da Construção Civil. Já o segundo termo, mesmo que do direito, merece estar claro quanto a definição que merece no contexto que se insere na presente análise, ainda que possa assumir, por vezes, definição distinta e mais ampla.

Quando tratamos sobre a Vida Útil de Projeto – VUP, temos uma expressão que vem da área das exatas e é muito utilizado no setor da Engenharia Civil e Construção Civil de uma maneira geral. Com a entrada em vigor da ABNT NBR 15.575 e da ABNT NBR 14.037, ambas no ano de 2013, chamou ainda mais a atenção de tal termo aos juristas e doutrinadores, pelas determinações e características que ambas adotaram em seu teor normativo.

A primeira, já muito conhecida, é a Norma de Desempenho, que estabelece de maneira solidária e ampla responsabilidades de todos os envolvidos na obra, desde arquitetos até as construtoras. A segunda é sobre o Manual de uso,

operações e manutenção das edificações, com destinação mais específica às Construtoras e Incorporadoras.

O Item '2.3.2' irá tratar sobre a garantia, buscando facilitar a verificação das possibilidades e sua incidência no direito brasileiro. Não obstante, adequaremos o termo e sua definição as particularidades que o assunto do trabalho possui, por exemplo a garantia a ser observada pelas construtoras em possíveis responsabilizações. Outrossim, é necessário distinguirmos a garantia legal da contratual, sendo de extrema importância para os demais capítulos.

### **2.3.1 Vida Útil (VU) e Vida Útil de Projeto (VUP)**

Vida Útil (VU) e Vida Útil de Projeto (VUP) são dois termos já consagrados no ramo da construção civil, e amplamente aplicados. No entanto, ainda encontra-se um pouco distante da doutrina brasileira, que considera os termos voltados às técnicas de construção e não às possíveis responsabilidades civis e/ou criminais pelas suas inobservâncias. Deste modo, antes de podermos analisar sob a ótica jurídica, precisamos desenvolver a ideia de definição de Vida Útil e Vida Útil de Projeto.

Com a entrada em vigor no ano de 2013 das NBRs ABNT 15.575 e 14.037, os termos estão surgindo aos poucos, ainda de modo lento, no sistema jurídico brasileiro. Porém, diferentemente deste sistema, a ambos já possuem conceitos solidificados no setor ao que se destinam.

Conforme Mereb (2015, p. 6) o momento que se inicia a Vida Útil é, "(...) com a emissão do Habite-se ou Auto de Conclusão da Obra e depende diretamente de que cada envolvido na construção da edificação cumpra seu papel.". Ainda, podemos defini-la, conforme a própria Norma 15.575/13, no item '3.41', como sendo:

[...] período de tempo em que um edifício e/ou seus sistemas se prestam às atividades para as quais foram projetados e construídos considerando a periodicidade e correta execução dos processos de manutenção especificados no respectivo Manual de Uso, Operação e Manutenção (a vida útil não pode ser confundida com prazo de garantia legal e certificada).

Destaca-se que a VU não depende única e exclusivamente da construção da edificação, e sim do todo, desde os materiais utilizados para construção, a regular limpeza e manutenção, como também de fatores climáticos e o próprio desenvolvimento social. Assim, a Vida Útil da edificação pode variar por fatores de controle do usuário e por questões que fogem da alçada da qualidade da construção como também das manutenções. Em termos que, a VU pode ficar menor que o prazo estabelecido de maneira teórica como Vida Útil de Projeto, conforme expressa a própria norma técnica.

Conforme Sabbatini apud Del Mar (2007, p. 197), temos que “a *vida útil* (VU ou *service life*) é uma medida temporal da durabilidade de um dado produto ou de suas partes (em sistemas complexos, do próprio sistema e de suas partes: subsistemas, elementos e componentes)”. É possível determinar uma VU distinta para determinadas partes da edificação, segundo determina a própria ABNT NBR 15.575, conforme veremos em capítulo específico. Ainda, determina assim Mereb (2015, p. 6) o momento que se inicia a Vida Útil, “A Vida Útil se inicia com a emissão do Habite-se ou Auto de Conclusão da Obra e depende diretamente de que cada envolvido na construção da edificação cumpra seu papel.”.

Já a Vida Útil de Projeto, distingue-se da VU, por ser o período de tempo que o usuário considera razoável o bem durar em caso de compra, conforme Del Mar (2007, p. 197). A norma deixa de modo específico o conceito dado a VUP em seu item ‘3.43’, sendo ele:

Período estimado de tempo para o qual um sistema é projetado a fim de atender aos requisitos de desempenho estabelecidos nesta norma, considerando o atendimento aos requisitos das normas aplicáveis, o estágio do conhecimento no momento do projeto e supondo o cumprimento da periodicidade e correta execução dos processos de manutenção especificados no respectivo Manual de Uso, Operação e Manutenção (a VUP não deve ser confundida com tempo de vida útil, durabilidade, prazo de garantia legal e certificada). (grifo nosso).

Tal especificação da norma demonstra sua direta ligação entre ela e a ABNT NBR 14.037, que devem ser analisadas e verificadas conjuntamente a fim de garantir a durabilidade e confiabilidade das edificações. Seguindo o exposto, temos o destaque realizado no texto normativo, em que estabelece de maneira clara que: a VUP não se confunde com VU, durabilidade e, de maneira essencial, com prazo de garantia legal e certificada ou contratual.

O usuário deverá obedecer às recomendações de manutenção dadas pelo responsável da VUP, com o intuito de que a durabilidade calculada seja atingida. Podemos dar o exemplo da construção de um telhado, em que o VUP foi calculado para dez anos, porém devem ser feitas todas as manutenções, como a limpeza das calhas anualmente. Caso a limpeza não seja realizada de maneira correta, a VU do telhado poderá ser menor que a VUP planejada, pela falta de manutenção, e não por falha de construção.

O atendimento de alguns aspectos para que a VUP de edifício habitacional seja atingida em sua integralidade, conforme projeto, deverá ocorrer cumulativamente, conforme destaca Del Mar (2007, p. 198):

- a) emprego de componentes e materiais de qualidade compatível com a VU projetada;
- b) execução com técnicas e métodos que possibilitem a obtenção da VU projetada;
- c) cumprimento em sua totalidade dos programas de manutenção corretiva e preventiva;
- d) atendimento aos cuidados preestabelecidos para se fazer um uso correto do edifício;
- e) utilização do edifício em concordância ao que foi previsto em projeto.

Com necessidade de observação por parte do construtor, como também do usuário, dos fatores preestabelecidos na NBR ABNT 15.575, bem como da conservação, limpeza e manutenção da edificação, da solidez e qualidade da obra, sendo influenciado diretamente pelas intempéries podendo resultar em diferenciação da VU real para a VIP. Tais requisitos garantem a solidez e durabilidade da construção, dando segurança para toda cadeia produtiva, desde o construtor até o usuário.

### **2.3.2 Garantia**

A denominada garantia é a obrigação de reparar/consertar/substituir objeto ou bem, podendo incidir por força de lei e/ou por vontade das partes. Configura-se assim dois tipos distintos de garantia, uma denominada Garantia Legal e outra Garantia Contratual.

Ambas as garantias estão entrelaçadas em diversas áreas do direito, sendo importante para o estudo que ela possui seu alicerce na CF/88, e está recepcionada tanto no Código de Defesa do Consumidor (CDC)<sup>7</sup>, como também no Código Civil (CC)<sup>8</sup>. Em que pese a Carta Magna Brasileira abranger em seu caráter garantidor fundamentos geradores de direitos e obrigações de forma *lato sensu*, as demais legislações buscam sua aplicabilidade e efetiva utilização na prática.

Serve para dar segurança nas relações a que se aplicam, por exemplo as de consumo, em que caso o bem ou serviço adquirido possua um defeito/vício, poderá o consumidor opor seu direito à garantia, sendo ela legal ou contratual. A não verificação por parte do responsável que coloca o produto no mercado com defeito ou vício gera obrigação nos termos da lei, vareando da simples troca do produto no mercado, como também responsabilizações civis e penais.

De modo homogêneo, temos pela doutrina brasileira uma delimitação clara do que é a garantia, conforme podemos identificar nos ensinamentos de Oliveira (2016, texto digital), “Garantia é um instituto jurídico que resguarda o contratante ou consumidor contra riscos que se manifestem após o negócio firmado. O prazo pode ter natureza legal, quando decorrente de imposição por lei, ou contratual, quando estabelecido por vontade das partes.”.

Tais prazos a qual o autor se refere estão descritos no CDC e no CC e estabelecem, como regra básica, o tempo que o fornecedor ou responsável legal do bem fica responsável por sua disponibilização aos consumidores. Tal delimitação altera de acordo com o bem, durável ou não durável, conforme verificaremos nos capítulos subsequentes. Deste modo, a legislação fixa a regra geral para garantia, sendo impossível distinguir todos os bens disponíveis no mercado.

A distinção proposta nos Códigos não leva em conta bens com a vida útil tão superior, como é o caso das edificações. Quando tratamos destes produtos, que devem perdurar por mais de 50 anos, conforme estabelece a ABNT NBR 15.575, a garantia prevista no código se torna obsoleta pelo tempo que deveria durar.

---

<sup>7</sup> Lei 8.078, de 11 de setembro de 1990, que dispõem sobre garantias, direitos e deveres dos consumidores.

<sup>8</sup> Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002, regula e estabelece direitos e deveres de maneira ampla e geral.

Para que o instituto da garantia possa surtir efeito sobre um bem, o mesmo deve apresentar defeito, seja pela fabricação ou pela falta de informações sobre o mesmo. Porém, conforme ensina Nunes (2015, p. 487), a norma deve ser verificada sempre na sua concretude, não sendo necessário a realização igualitária em produtos e serviços distintos, não sendo obrigatório que atenda a todos elementos suscitados na norma.

Assim como verificamos um relaxamento da norma em virtude de características distintas de serviços e produtos disponibilizados no mercado de consumo, o mesmo poderia ser aplicado por analogia quando referimo-nos à garantia que as abrange, de maneira que possibilitasse prolongar o prazo da garantia.

Podemos então caracterizar a garantia legal como sendo aquela que emana da lei, estabelecendo o prazo que poderá o consumidor suscitar por seus direitos. O prazo deverá ser certo, não podendo ser brando a ponto de não estabelecer uma data limite.

Quanto a garantia contratual, o produtor/fornecedor/construtor do bem tem a faculdade de concedê-la. É muito utilizada em diversos bens, como produtos eletrodomésticos e veiculares, porém não é demasiadamente utilizada no setor da Construção Civil. Tal garantia não extingue a prevista em lei, havendo a soma entre elas, compromissando por um tempo superior o construtor, conforme verificamos:

De outro lado, a garantia contratual é uma faculdade a ser exercida por livre e espontânea vontade do construtor/incorporador. Onde a pratica define prazos específicos para itens não cobertos pela garantia legal de “solidez e segurança”, tais como pintura e impermeabilização, ou para componentes específicos como esquadrias de janelas, por exemplo.

[...]

A tempo esclarecemos que os prazos de garantia aparecem como recomendações no Anexo D da NBR 15575 – Parte 1. Tal anexo é informativo, não tendo, portanto, caráter de obrigatoriedade (OLIVEIRA, 2016, texto digital).

Em que pese não se tratar de caráter obrigatório, conforme dispõe o autor, tais práticas garantem maior segurança jurídica aos construtores. A obrigação não advém da obrigatoriedade de algo, mas sim da necessidade de reparação pela ação ou omissão de determinadas normas.

### 3 DAS NORMAS TÉCNICAS E O INSTITUTO DA GARANTIA NO ORDENAMENTO JURÍDICO BRASILEIRO

Conforme visto no capítulo anterior, tanto as normas técnicas como o instituto da garantia foram recepcionados na legislação brasileira. O primeiro, apesar de ainda não possuir “destaque” em doutrinas e jurisprudências, bem como não ser objeto de direito tão líquido e certo na legislação, está cada dia mais importante nas relações jurídicas. Enquanto que o segundo, já consagrado no meio jurídico, por vezes carece de atualização na tentativa de acompanhar e proteger de maneira mais efetiva as pessoas envolvidas em negócios jurídicos.

Afastando a visão do campo jurídico, temos as normas técnicas como regras norteadoras fundamentais. Há diversos exemplos de normas técnicas que devem ser seguidas, como a ABNT NBR 14724/2011, que determina princípios gerais para elaboração de trabalhos acadêmicos. O não cumprimento por quem está elaborando um trabalho acadêmico pode gerar a não aceitação do trabalho por determinados órgãos e/ou revistas.

Deste modo, a inobservância das normas técnicas não significa, de maneira universal, em uma responsabilização. Conforme *site* da ABNT, temos uma tendência em esquecer as normas técnicas que garantem a qualidade dos produtos, “Quando os produtos e serviços atendem às nossas expectativas, tendemos a tomar isso como certo e a não ter consciência do papel das normas.”. Só percebendo sua importância

quando os produtos não atendem as exigências, implicando problemas a quem os adquire.

Diferentemente, o instituto da garantia é não só conhecido no meio jurídico, como muito difundido na sociedade, mesmo que por vezes de maneira equivocada. Pela proximidade que possui e sua grande incidência, a maioria das pessoas já se deparou com uma situação em que precisou da garantia de um produto ou serviço adquirido, momento em que começam os questionamentos quanto à prazos, direitos, obrigações e diversas outras.

Grandes empresas já se atentaram para diferenciação entre a garantia legal e a contratual, fazendo inclusive diferenciação em seus meios de comunicação e plataformas *on-line* na rede mundial de computadores. É o caso da empresa de tecnologia Acer, que especificou em seu *site* a garantia de seus produtos nos seguintes termos, “A garantia de seu produto Acer é de (1) um ano, sendo este um (1) ano composto por noventa (90) dias de garantia legal e mais duzentos e setenta e cinco (275) dias de garantia contratual”, diferenciando as garantias de maneira que fiquem estabelecidas em um ano de cobertura.

Notoriamente a simples disposição no *site* da empresa não dá certeza de afastamento de eventuais responsabilizações, com a incidência do instituto da garantia sobre os bens comercializados. Porém, demonstra o cuidado que as empresas possuem no momento que colocam seus produtos à disposição.

Então surge um questionamento de grande relevância: como podemos utilizar a mesma garantia para produtos de média duração, como telefones e computadores, que se tornam obsoletos com o tempo, para edificações, que possuem requisitos que devem durar até 50 anos? Não é razoável aplicarmos a mesma norma se tratando de produtos tão distintos, inclusive em seu tempo de vida útil.

### **3.1 Normas Técnicas**

Conforme relatado, temos duas principais Normas Técnicas que incidem sobre a responsabilidade do construtor em edificações. A ABNT NBR 15575 que

estabelece o desempenho de edificações habitacionais e a ABNT NBR 14037 que regula de modo geral o uso, operação e manutenção das edificações. Ambas as normalizações trouxeram avanços tecnológicos, com o aumento da segurança do consumidor na compra de imóveis e uma dilatação na vida útil do bem.

Adentrando nas normativas e analisando-as minuciosamente, vemos que regulam não somente boas práticas para o setor da construção civil, mas também estabelecem diretrizes e métodos que melhoram o nível habitacional no país. Porém, a simples existência da norma técnica não obriga que seja cumprida, a não ser que tenha lei que o faça, como os casos referidos no item '2.3.1'.

Inicialmente, tratando da normalização de desempenho de edificações (ABNT NBR 15575) destacamos que a norma se subdivide em seis partes conforme segue na própria normalização: Parte 1: Requisitos gerais; Parte 2: Requisitos para os sistemas estruturais; Parte 3: Requisitos para os sistemas de pisos; Parte 4: Requisitos para os sistemas de vedações verticais internas e externas; Parte 5: Requisitos para os sistemas de coberturas; e Parte 6: Requisitos para os sistemas hidrossanitários. Todas as partes são fundamentais para as construtoras, porém para que possamos verificar questões de garantia e responsabilidade, bastamos concentrar o entendimento na Parte 1, que trata dos requisitos gerais das edificações habitacionais.

Segundo Guia da Câmara Brasileira da Indústria da Construção – CBIC<sup>9</sup> (2013, p. 29), a ABNT NBR 15575 se diferencia das demais normas por tratar do desempenho das edificações:

Ao contrário das normas tradicionais, que prescrevem características dos produtos com base na consagração do uso, normas de desempenho definem as propriedades necessárias dos diferentes elementos da construção, independentemente do material constituinte. No primeiro caso, deve-se utilizar o produto em atendimento às suas características. No segundo, deve-se desenvolver e aplicar o produto para que atenda às necessidades da construção.

O conteúdo da norma dispõe sobre métodos para realização da obra, sendo possível a utilização de quaisquer materiais, desde que atenda as necessidades

---

<sup>9</sup> Desempenho de Edificações habitacionais: guia orientativo para atendimento à norma ABNT NBR 15575/2013 – desenvolvido pela Câmara Brasileira da Indústria da Construção – CBIC, com coordenação geral de José Carlos Martins – caracteriza-se por ser um guia prático com objetivo de leitura complementar a própria normalização.

dispostas na NBR. Possibilita que a construtora possa buscar novas tecnologias, bem como matérias com menor custo, que mantenham as características necessárias para cumprimento da normalização.

Com a modernização da norma em 2013, passou a ser aplicada em edificações habitacionais independentemente do número de pavimentos/andares, condicionando regras para construções de até cinco pavimentos, conforme disposto pela CBIC (2013, p. 30). Continua o Guia, destacando que não se aplica a normalização à “obras já concluídas / construções pré-existentes; obras em andamento na data da entrada em vigor da norma; projetos protocolados nos órgãos competentes até a data da entrada em vigor da norma; obras de reformas ou *retrofit*<sup>10</sup>; edificações provisórias.” (marcação de nota de rodapé inserida por nós).

A normalização estabelece em sua seção ‘5 Incumbências dos intervenientes’ as obrigações de cada um dos responsáveis pela edificação. É feita a diferenciação entre os fornecedores de insumo, matéria componente e/ou sistema (subseção 5.2), do projetista (subseção 5.3), do construtor e incorporador (subseção 5.4) e por fim, do consumidor, denominado pela norma como usuário (subseção 5.5). Tal diferenciação estabelece responsabilidades à cada uma das partes envolvidas no desenvolvimento, construção e manutenção da edificação habitacional.

Assim o fornecedor deve caracterizar o desempenho de acordo as especificidades da Norma ou, caso esta não estabeleça, que comprove o desempenho dos sistemas por meio de outras normalizações nacionais ou internacionais. A norma não é taxativa, possibilitando as construtoras e projetistas escolherem os materiais que atendam suas necessidades e as das edificações.

Quando analisamos as responsabilidades dos projetistas fazemos a ressalva que ele pode ser um funcionário da construtora ou prestador de serviço (autônomo). De modo que a construtora é responsável diretamente por suas escolhas, tanto de produtos e sistemas, como também na elaboração da VUP. Ainda, devem atentar para Seção ‘14 Durabilidade e manutenibilidade’, que estabelece prazos mínimos para determinados sistemas da edificação. Segundo a CBIC (2013, p. 41)

---

<sup>10</sup> ABNT NBR 15.575/2013: “3.37 *retrofit* – remodelação ou atualização do edifício ou de sistemas, através da incorporação de novas tecnologias e conceitos, normalmente visando à valorização do imóvel, mudança de uso, aumento de vida útil e eficiência operacional e energética”.

estabelece em seu guia a incumbência dos projetistas, “(...) devem estabelecer e indicar nos respectivos memoriais e desenhos a Vida Útil do Projeto (VUP) de cada sistema que compõem a obra, especificando materiais, produtos e processos que isoladamente, ou em conjunto, venham a atender ao desempenho requerido.”.

A norma estabelece também as obrigações dos construtores e incorporadores, de modo que a eles cabem incumbências distintas. Enquanto que ao primeiro cabe elaborar o manual de uso e manutenção, conforme ABNT NBR 14037, ao segundo a identificação de riscos previsíveis, devendo tomar os cuidados necessários por meio de estudos técnicos para elaboração dos projetos.

Ainda, a norma ABNT NBR 15575 estabeleceu responsabilidades ao usuário, que deve zelar pela manutenção, conservação e uso, conforme documento concedido pela construtora. A Norma estabelece na subseção ‘5.5’ que: “O usuário não pode efetuar modificações que prejudiquem a construtora, sendo esta última não responsável pelas modificações realizadas pelo usuário.”. Verificamos aqui uma possibilidade de afastamento da responsabilidade das construtoras por ação do usuário.

A disposição de responsáveis por determinadas partes da edificação na norma técnica pode interferir em possível ação de reparação de danos materiais ou até mesmo para verificação de responsabilidades estruturais da obra. Porém, a normalização não possui força judicial suficiente para afastar a responsabilização subsidiária em relações de consumo, conforme veremos nos capítulos seguintes.

O problema surge quando a norma não é seguida pelos seus responsáveis nas demais edificações habitacionais, podendo gerar presunções absolutas e relativas. Caracterizando-se a necessidade de comprovar que o não cumprimento da normalização não afetou o produto, conforme ensina Del Mar (2007, p. 180):

O cumprimento das normas técnicas estabelece uma presunção de conformidade, de qualidade, de atendimento aos requisitos técnicos. A falta de atendimento às normas técnicas, por outro lado, impõe ao construtor ou responsável o ônus de provar que o produto ou serviço atende aos requisitos mínimos de segurança e qualidade exigidos pela sociedade técnica e o mercado de consumo, ainda que não estejam normalizados.

A obrigação não se origina somente da normalização, conforme ensina o doutrinador, ela pode advir diretamente do mercado de consumo. Temos uma

subjetividade ainda maior, quando tratamos de produtos que ainda não possuem normalização específica, o que pode gerar insegurança tanto para o consumidor como para o construtor ou outros responsáveis.

Ainda, de modo objetivo a norma dispõe na Tabela 7 a Vida Útil de Projeto mínima em anos que determinados sistemas devem suportar na edificação, conforme verifica-se:

Quadro 1 - Tabela 7 a Vida útil de projeto (VUP)\*

Sistema	VUP mínima em anos
Estrutura	≥ 50 Conforme ABNT NBR 8681
Pisos Internos	≥ 13
Vedação vertical externa	≥ 40
Vedação Vertical Interna	≥ 20
Cobertura	≥ 20
Hidrossanitários	≥ 20
* Considerando periodicidade e processos de manutenção segundo a ABNT 5674 e especificados no respectivo manual de uso, operação e manutenção entregue ao usuário elaborado em atendimento à ABNT NBR 14037.	

Fonte: ABNT nbr 15575-1, 2013.

Complementa-se o disposto na normalização sobre questões de durabilidade de sistemas com o Anexo C da ABNT, que faz ressalvas sobre a durabilidade e vida útil das edificações. De modo que diferencia de maneira mais específica questões de qualidade, quanto à VUP de edificações de nível elevado, distinguindo em três categorias: a) mínimo; b) intermediário e; c) superior. Quando maior a qualidade do produto, maior será a vida útil de projeto que ele deve possuir.

A própria CBIC (2013, p. 225) posiciona-se que as incorporadoras e construtora devem se responsabilizar pelos reparos que surgiram de erros na vigência dos prazos de garantia (provenientes da legislação), devendo ser devidamente apurada a responsabilidade após o prazo garantidor. A posição da Câmara é clara, diferenciando o VUP dos prazos de garantias, não sendo um sinônimo do outro, ou correspondente em anos.

Não somente deverá ser obedecida a ABNT NBR 15575, como também a ABNT NBR 14037, que estabelece de modo específico a necessidade de criação de

manual que regula de modo geral o uso, operação e manutenção das edificações. Há a necessidade da construtora elaborar o referido manual, afim de atender as necessidades que a normalização impõem, devendo diferenciar o manual para cada usuário e para áreas comuns da edificação.

Dentre os requisitos que devem constar no manual, temos destaque à seção de 'garantias e assistências técnicas', devendo conter conforme delimitação da própria normalização:

## 5.2 Garantias e assistência técnica

### 5.2.1 Garantias

O manual deve conter informações sobre os prazos de garantia, constando os principais itens das áreas de uso privativo e das áreas comuns, podendo variar de acordo com a característica individual de cada empreendimento, com base no seu memorial descritivo.

5.2.1.1 Eventuais contratos de garantia preexistentes, especialmente de equipamentos, devem ser informados no manual.

5.2.1.2 Recomenda-se que os prazos de garantia sejam apresentados conforme ABNT NBR 15575-1.

Quando elaborado tal manual é necessária a observação da ABNT NBR 15575, que determina questões mais específicas quanto a duração de determinadas partes das edificações. A normalização 14037 é a explicação pelo construtor ao usuário de questões de extrema importância, como fatores de manutenção, de usabilidade, de garantia, entre outras que possibilitem o melhor aproveitamento da edificação habitacional.

A elaboração do manual deve atentar-se aos detalhes, pois dele pode configurar posteriormente a falta de manutenção por parte do proprietário ou a omissão da necessidade de reparo. Quanto mais detalhado o manual, obedecendo questões relativas a normalização vigente, maior será o grau de segurança às incorporadoras e construtoras nos anos que vigerem a garantia. Como por exemplo a necessidade imposta na propositura de um plano de manutenção, com a periodicidade que as mesmas devem ser feitas de modo que o proprietário e condomínio fiquem obrigados à respeitá-la.

As normalizações pertinentes às edificações e suas garantidas legais impõem tanto obrigações às construtoras como também aos consumidores. Porém, nada adianta apenas a normalização se não tivermos legislação eficaz para concretizar sua aplicabilidade. Veremos então, de modo específico questões pertinentes às

normas jurídicas vigentes que podem possibilitar a exigibilidade das Normas Técnicas no nas edificações habitacionais.

### **3.2 Instituto da garantia no Código de Defesa do Consumidor**

Saindo das Normas Técnicas e adentrando nas legislações jurídicas vigentes, percebemos uma grande preocupação dos legisladores em constituir o direito à garantia, seja sobre produtos ou serviços. Deste modo, o Código de Defesa do Consumidor (CDC) buscou garantir este direito de maneira efetiva, subdividindo-o em três modos distintos: garantia legal; garantia contratual e; garantia estendida.

Segundo Filomeno (2012, p. 218), a garantia descrita no CDC busca a adequação do produto ou serviço à finalidade contratada, conforme vemos:

As primeiras considerações que devem ser feitas a respeito da garantia de produtos e serviços, portanto, é que ela deriva do dever de todo e qualquer fornecedor de entregar produtos e executar serviços, tal como o espera o consumidor. Ou seja, produtos que sejam próprios e adequados ao uso a que se destinem, com a qualidade que deles esperam os consumidores. Basicamente, portanto, garantia é eminentemente a promessa implícita, da parte do fornecedor, quanto às adequações do produto ou do serviço, ao fim a que se destinam. (destaque do autor)

Tendo em vista os dois primeiros métodos serem tratados dentro deste capítulo, faremos uma breve análise da garantia estendida para que se possa ter o entendimento das diferenças que possui com as demais. Conforme se apresenta tal modelo de garantia no mercado de consumo, verificamos que sua incidência não decorre da colocação do bem à disposição dos consumidores, e sim de uma conveniência contratual decorrente da relação de consumo.

Ou seja, tanto a garantia legal, quanto a garantia contratual surgem com a colocação do bem no mercado de consumo pelo fabricante, que estabelece se além dos prazos descritos em lei, irá conceder uma garantia superior. Diferentemente ocorre com a garantia estendida, que só surgirá se convencionado posteriormente à compra do produto, normalmente oferecido pelas lojas. De acordo com o Instituto Brasileiro de Defesa do Consumidor – IDEC (2011, texto digital), este modelo de garantia se subdivide em três modalidades, conforme vemos:

Dentro desse tipo de garantia, há ainda três modalidades: a original, cuja cobertura é igual ao seguro contratual realizado pelo fabricante, mas você tem algum benefício, por exemplo, a troca imediata do produto; a ampliada, que o tempo é somado à garantia original do fabricante; e a diferenciada, na qual você também tem benefícios, mas o tempo de seguro é menor do que a estendida original.

Este modelo de garantia, apesar de presente em diversos tipos de produtos, não se caracteriza por estar presente em edificações residenciais. Tal fato se deve pela existência de seguros, que garantem a integridade do imóvel de maneira mais barata e com maior cobertura. De modo que nos resta analisar a incidência legal e contratual das garantias dentro do CDC.

### **3.2.1 Garantia legal no Código de Defesa do Consumidor**

A garantia legal trazida pelo CDC caracteriza-se pela sua existência na simples colocação de produto ou serviço no mercado de consumo, sem necessidade de ser aceita pelo consumidor ou concedida pelo vendedor, construtor, etc. Não se trata de uma faculdade para a sua concessão e sim uma obrigatoriedade imposta pela lei. Assim estabelece o CDC, dividindo ainda fato e vício do produto.

Enquanto que o fato do produto ou serviço é o defeito que causa consequências maiores ao consumidor, como lesão à saúde, à segurança e ao patrimônio dos consumidores, o vício do produto se refere apenas ao bem, sendo ele impróprio ao fim que se destina, porém, não acarretando lesão ao consumidor.

Conforme determina o *caput* do artigo 12 da Lei 8.078/90, é responsável pelos danos do produto ou serviço oriundos de defeito o fornecedor, não podendo se eximir de tal responsabilidade. A taxatividade do artigo não permite que o responsável se esquive de possíveis consequências futuras por defeito que apresente, independente de culpa.

Art. 12. O fabricante, o produtor, o construtor, nacional ou estrangeiro, e o importador respondem, independentemente da existência de culpa, pela reparação dos danos causados aos consumidores por defeitos decorrentes de projeto, fabricação, construção, montagem, fórmulas, manipulação, apresentação ou acondicionamento de seus produtos, bem como por informações insuficientes ou inadequadas sobre sua utilização e riscos.

A diferenciação vai além, analisando inclusive as características dos produtos e serviços oferecidos, diferenciando-os em duráveis e não duráveis. Deste modo, garante o Código que o fornecedor se esquive da garantia dos seus produtos, conforme ensina do doutrinador Almeida (2009, p. 100):

Assim, a lei determina que o fornecedor coloque no mercado de consumo produtos ou serviços de boa qualidade, sem vícios ou defeitos que os tornem impróprios ao uso ou ao consumo, nem lhes diminuam o valor. Tal garantia da lei independe de termo expresse, e não é lícito ao fornecedor dela se exonerar na via contratual.

O Código estabelece, em seu artigo 25 *caput*, à medida que se refere o doutrinador, impossibilitando a exoneração das responsabilidades descritas nos artigos anteriores. Garante que o fornecedor não possa realizar contrato com o consumidor, diminuindo os direitos destes em sua benéfica a fim de se eximir das responsabilidades legais.

Ainda, o Código tratou em seu artigo 3º de diferenciar produtos e serviços que perduram no tempo, dos que não perduram. Produtos não duráveis são aqueles que se acabam com o uso, mesmo que possam parecer produtos duráveis, como comidas enlatadas ou alguns produtos de higiene pessoal, exemplo o sabonete. Ainda, os produtos *in natura* também possuem esta característica, mesmo que não se extinga de uma vez, conforme ensina Nunes (2015, p. 190), “O fato de todo o produto não se extinguir de uma só vez não lhe tira a condição de “não durável”. O que caracteriza essa qualificação é sua maneira de extinção “enquanto” é utilizado”. De modo semelhante, serviços não duráveis caracterizam-se pela descontinuidade em sua prestação, em que se atinja o resultado de uma única vez, como serviço de transportes, hospedagens e outros.

Tratando de produtos duráveis, ao contrário do anterior, ele não se extingue com sua utilização. Devemos atentar que produtos duráveis também sofrem desgastes, não sendo eternos. Por mais que alguns produtos tendam a durar mais tempo, como os imóveis, eles perdem sua funcionalidade e a finalidade que possuíam. Conforme Nunes (2015, p. 189) o desgaste natural do produto não gera reparação por vício, inexistindo proteção legal para o desgaste do produto. Já serviços duráveis são aqueles que, por contrato, perpetuam-se no tempo, como serviços escolares e planos de saúde. Tal durabilidade pode se originar também

pelo resultado do serviço ser um produto, como a construção de um muro, em que o produto é resultado do serviço prestado.

A legislação diferencia ainda, vício de fácil constatação e vício oculto. Enquanto o primeiro diferencia-se por ser vício aparente, perceptível da simples análise do produto, o segundo pode demorar a surgir, inclusive sendo necessária a utilização do produto para que ele se torne perceptível.

A diferenciação acima posta é necessária para análise das garantias, que se distinguem entre produtos e serviços duráveis e não duráveis e vícios aparentes ou ocultos. Tal diferenciação modifica o prazo para reclamar do vício, conforme verifica-se no artigo 26 do CDC:

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 momento em que ficar evidenciado o defeito.

Deste modo, tal diferença se consubstancia na facilidade de verificação do vício de um contra a dificuldade do outro, concedendo prazos distintos de responsabilização. Ainda, conforme determina o parágrafo 3º do artigo 26 acima colacionado, em caso de vícios ocultos, o prazo decadencial só começa quando possível à verificação do defeito pelo consumidor. Neste sentido, Densa (2014, p. 94):

Para ambos os casos, o prazo é decadencial; o que diferencia é o termo inicial para contagem. Os prazos iniciam-se a partir da entrega *efetiva* do produto ou do término da execução dos serviços. A tradição se opera no momento em que o consumidor tenha recebido o produto e tenha condições de verificar a ocorrência de possível vício. (destaque do Autor)

Existe a diferenciação entre o início da contagem dos prazos, até mesmo porque sendo o vício oculto, como o próprio nome sugere, não perceptível em um primeiro momento. Temos que diferenciar ainda que o vício, conforme dito anteriormente, é diferente do desgaste normal do produto ou do serviço pelo seu tempo de uso. O simples desgaste não se caracteriza um vício, bem como o vício não pode ser confundido com o desgaste do produto.

Diferentemente do que ocorre com o fato do produto/serviço, as responsabilizações sobre o vício são descritas diretamente na norma. Assim, delimita-se as possibilidades do consumidor em escolher o que lhe convém, em regra, após o prazo de 30 dias caso não for sanado o vício, conforme determina o *caput* do artigo 18 do CDC. O referido artigo estabelece também os responsáveis pela reparação do vício, que respondem solidariamente.

Art. 18. Os fornecedores de produtos de consumo duráveis ou não duráveis respondem solidariamente pelos vícios de qualidade ou quantidade que os tornem impróprios ou inadequados ao consumo a que se destinam ou lhes diminuam o valor, assim como por aqueles decorrentes da disparidade, com a indicações constantes do recipiente, da embalagem, rotulagem ou mensagem publicitária, respeitadas as variações decorrentes de sua natureza, podendo o consumidor exigir a substituição das partes viciadas.

§ 1º Não sendo o vício sanado no prazo máximo de trinta dias, pode o consumidor exigir, alternativamente e à sua escolha:

I - a substituição do produto por outro da mesma espécie, em perfeitas condições de uso;

II - a restituição imediata da quantia paga, monetariamente atualizada, sem prejuízo de eventuais perdas e danos;

III - o abatimento proporcional do preço.

Ficam coobrigados os fornecedores, de modo solidário, conforme determina o *caput* do artigo, que participaram da cadeia produtiva do produto. O reparo do vício pode ficar sob responsabilidade de qualquer um destes, dependendo da escolha do consumidor. Não extinguindo o direito de regresso entre os fornecedores, sendo tal medida prevista na própria legislação consumerista.

Tais artigos aplicam-se sempre que há uma relação de consumo, independente do produto ou serviço. Incidindo inclusive em edificações habitacionais que foram vendidas, coobrigando imobiliárias e construtoras. Em que, havendo um fato ou vício no imóvel adquirido pelo consumidor final, ficam os fornecedores coobrigados, tendo direito de regresso da construtora, responsável pela construção

da obra. Deve ainda atentar o consumidor aos prazos legais dispostos no artigo 18, possibilitando que o fornecedor arrume o produto em até 30 dias, bem como os prazos decadenciais sobre o vício, dispostos no artigo 26, ambos do CDC e colacionados acima.

### **3.2.2 Garantia Contratual no Código de Defesa do Consumidor**

Tratando de garantia contratual, distinta em diversos aspectos da garantia legal conforme veremos, é a faculdade do fornecedor em ampliar a garantia do produto/serviço posto no mercado de consumo. A prática, não somente é utilizado para demonstrar a qualidade do produto, mas também como forma de *marketing* de algumas empresas, como por exemplo, fabricantes de automóveis. Tal possibilidade de ampliação faz com que o consumidor veja as empresas com “outros olhos”, sendo um dos fatores que pode fazer diferença no momento da compra.

Assim entende Almeida (2009, p. 174) posicionando-se que tal garantia busca solidificar a relação das empresas com clientes, sendo mais utilizada por alguns nichos específicos, de modo que:

Ocorre que alguns segmentos industriais costumam oferecer garantia de seus produtos, via de regra nos ramos de máquinas, motores, veículos e eletrodomésticos. Fazem-no como estratégia de vendas, para atestar a excelência do que fabricam ou comercializam, respondendo pela assistência técnica, vistoria periódica e conserto de defeitos normais de uso, dentro de determinado prazo. Trata-se de garantia contratual, outorgada pelo fornecedor em relação a seus produtos ou serviços, independentemente e além da garantia legal.

Veja que o doutrinador não menciona em nenhum momento a necessidade consentimento por parte do consumidor. Isso, pois tal garantia oferece um benefício a ele, não precisando do aceite para que surjam efeitos jurídicos.

Para que tenhamos esta modalidade de garantia, devemos-nos atentar para alguns requisitos impostos pela legislação, devendo ser expressa e complementar a garantia legal, conforme dispõem artigo 50 do CDC.

Art. 50. A garantia contratual é complementar à legal e será conferida mediante termo escrito.

Parágrafo único. O termo de garantia ou equivalente deve ser padronizado e esclarecer, de maneira adequada em que consiste a mesma garantia, bem como a forma, o prazo e o lugar em que pode ser exercitada e os ônus a cargo do consumidor, devendo ser-lhe entregue, devidamente preenchido pelo fornecedor, no ato do fornecimento, acompanhado de manual de instrução, de instalação e uso do produto em linguagem didática, com ilustrações.

Refere-se o parágrafo único que não basta ela complementar a garantia prevista no artigo 26 do mesmo código e ser expressa. É necessário que ela esclareça o prazo, local de vigência, ônus do consumidor, estando completamente preenchida pelo fornecedor e sendo concedida do momento da compra/entrega do bem. Ainda, deverá ser acompanhada dos manuais de uso, instalação e instruções do produto. Cabe destaque que os manuais referidos neste artigo, devem obedecer a norma da ABNT NBR 14037, em caso de edificações habitacionais, conforme visto anteriormente.

Quando temos a determinação da necessidade de um termo de garantia, devemos observar que deve seguir o disposto tanto no artigo 31, quanto do artigo 46 do CDC, devendo tal documento estar em linguagem acessível ao consumidor. Ainda, conforme Nunes (2015, p. 710), em caso de ambiguidade de normas no contrato/termo, devemos sempre interpretá-las de modo que beneficie o consumidor, parte hipossuficiente da relação.

Refere-se ainda o parágrafo único do artigo supracitado, sobre a necessidade do manual de instrução do produto quando concedida a garantia contratual. Ocorre que, mesmo quando não concedida tal medida, deve o produto ser acompanhado do seu manual de instrução, conforme posiciona-se Nunes (2015, p. 710):

A redação não é boa, pois coloca no mesmo patamar determinação que decorre de uma faculdade (a da outorga da garantia contratual) e outra que é obrigatória: a entrega do manual de instruções quando necessária. O legislador deveria ter referido o manual em outro ponto: poderia estar no art. 24, por exemplo. (...)

De qualquer forma, repita-se que os produtos e serviços devem ser entregues acompanhados de manual de utilização e / ou instalação, feito em linguagem didática, com ilustrações explicativas. Aplicam-se, evidentemente, à hipótese as determinações do art. 31 para a apresentação de informações corretas, claras, precisas, ostensivas e, claro, em língua portuguesa.

A Lei, por ser em certo ponto omissa quanto aos prazos para garantia legal, dificulta a fixação da garantia contratual. Conforme visto anteriormente, a legislação não deixa de maneira clara um prazo, e sim estabelece o tempo que o consumidor possui para reclamar de determinado vício. Ao encontro posiciona-se Nunes (2015, p. 709) em que, “(...) não se deve confundir prazo de reclamação com garantia legal de adequação.”. Assim, soma-se o prazo da garantia legal ao fim da garantia contratual, continuando o doutrinador na página seguinte, “(...) a garantia contratual vai até onde prever, e ao seu término tem início o prazo para o consumidor apresentar reclamação.”.

Tais considerações demonstram que a fornecedora não pode somente considerar o tempo esperado de vida real do produto, devendo somar sempre ao tempo da garantia legal. Podemos dar como exemplo: o fornecedor X disponibiliza um produto Y ao mercado de consumo, compulsando sobre ele uma garantia contratual de um ano. Sobre essa garantia incidirá ao ser término, a garantia legal, conforme determina o artigo 26 do CDC. O produto Y não terá apenas 12 meses de garantia, e sim 15 meses, já que ocorre a soma entre as duas garantias.

No mesmo sentido, posiciona-se Arruda (2011, texto digital) que há ordem no cumprimento das garantias, dando o sentido:

Em linha de interpretação adequada e razoável (teleológica e sistemática), asseveramos que essas garantias se somam, computando-se uma após a outra, consoante determina o artigo 50 do CDC, para o qual “a garantia contratual é complementar à legal e será conferida mediante termo escrito”. Logo, após entrega efetiva de um produto, inicia-se a contagem do prazo previsto no Termo de Garantia (ou recibos, pré-contratos, escritos particulares), se houver, para a reclamação do vício encontrado. Apenas após o decurso completo desse prazo previsto contratualmente (garantia “limitada” e/ ou “estendida”) é que se deve iniciar o de 30 (trinta) ou 90 (noventa) dias previsto no Código do Consumidor.

Cabe destaque à diferença entre as garantias. Enquanto a garantia legal é proveniente da lei, não podendo o fornecedor eximir-se, conforme visto anteriormente, a garantia contratual é de livre concessão do fornecedor, devendo obedecer as características dispostas no artigo 50 e seu parágrafo único no CDC. Quanto a garantia estendida, esta depende da contratação por parte do consumidor, em que na maior parte das vezes é onerosa, podendo dispor sobre o que irá incidir e os métodos que serão utilizados para uma posterior indenização ao contratante.

Apesar de termos a possibilidade de três tipos de garantias distintas, cada qual com as suas especificidades, isso apenas não basta. Diversos doutrinadores defendem a ampliação de tal medida jurídica, afim de ampliar e garantir, de modo mais efetivo, o consumidor, conforme verifica-se no posicionamento de Almeida (2009, p. 175):

Apesar de grande conquista consubstanciada na outorga da garantia legal, entendemos ser ainda insuficiente, por não estar regulamentada em termos precisos. Além disso, está acoplada a uma garantia contratual não obrigatória, que varia de empresa para empresa e que pode ser retirada para produtos que serão produzidos no futuro. Ideal seria a edição de lei fixando o prazo e a forma de garantia para cada categoria de produto. Tal medida tornaria mais efetiva a garantia legal e impediria manobras evasivas dos fornecedores, como retirar ou reduzir, para o futuro, a garantia contratual, o que, além de prejudicial ao consumidor, esvaziaria, de forma reflexa, a tipificação penal.

A medida que sugere o Autor, seria algo semelhante ao que aconteceu com norma técnica 15575, que estabelece prazos de garantia para determinados sistemas das edificações habitacionais. Tal possibilidade, além de garantir mais direitos aos consumidores, poderia diminuir a necessidade da garantia contratual, uma vez que que estabeleceria prazos de acordo com o produto, até mesmo pelo fato da vida útil de um celular ser, em tese, muito menor do que um automóvel, sendo ambos bens duráveis com previsão no artigo 26, inciso II do CDC.

### **3.3 Instituto da garantia no Código Civil Brasileiro**

O Código Civil de 2002 (CC) também recepcionou a garantia legal, em termos diferentes dos apresentados pelo CDC. Tratou não somente das questões da garantia, como também dos prazos de prescrição e de responsabilidade pelos vícios e defeitos. Cabe destacar, como veremos posteriormente, que o legislador procurou especificar a responsabilidade das construtoras e incorporadoras sobre a solidez e segurança da obra, caracterizando-a de modo distinto.

De maneira inicial, devemos esclarecer que garantia, conforme Del Mar (2007, p. 195) é diferente da responsabilidade do construtor, assim temos “O prazo de garantia é aquele estabelecido na lei ou no contrato, durante o qual o construtor responde pelo vício, independentemente de culpa. Deve repará-lo sem esquiva, salvo se provar uma das causas excludentes da responsabilidade.”.

Temos que entender as relações que o CC visa regular, uma vez que se distingue do CDC nesta ótica. Enquanto que o segundo regula as relações de consumo de maneira geral, o CC visa regular as relações privadas, conforme posiciona-se Filomeno (2012, p. 219), “Importante salientar, outrossim, que o **Código de Defesa do Consumidor** tem como **pedra de toque a destinação final dos bens e serviços**, cuidando o Código Civil de **relações interpessoais privadas**.” (destaque do autor).

Quando tratamos de defeitos de bens na legislação Civil, optou-se pela continuidade da expressão que era empregada no antigo código, denominada de Vícios Redibitórios. Tal classificação não distingue fatos e vícios do produto, ficando estabelecido sob a mesma égide legal, até mesmo pelo fato do código civil tratar de questões de responsabilidade de maneira distinta, conforme ensinam Gagliano e Pamplona Filho (2017, p. 451), “Essencialmente, o vício redibitório aproxima-se muito mais de uma causa de dissolução contratual do que propriamente do sistema de responsabilidade civil, muito embora a parte prejudicada tenha o direito de ser devidamente indenizada.”.

Delimita o artigo 441 do CC o que se entende por vício redibitório, não adentrando em questões indenizatórias, ao encontro dos autores supracitados, caracterizando como “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.”. Nota-se que apesar de citar tanto o vício como o defeito, coloca ambos no patamar de igualdade, diferentemente do que é feito pela legislação consumerista.

Ensina Fiuza (2014, p. 599), que se trata de um problema que descaracterize o uso ao qual o comprador necessitava, conforme coloca:

Deve-se observar, por fim, que se considera vício redibitório todo defeito de qualidade, informação e segurança, desde que inutilizem a coisa para o uso a que se pretenda, ou a desvalorizem. Um vício de informação sobre certa coisa, por exemplo, pode levar o adquirente a comprar algo que não lhe interesse, conseqüentemente inútil para o uso que desejava. Na verdade, o Código Civil é bastante econômico ao caracterizar os vícios redibitórios. Refere-se tão somente a defeitos ocultos que tornem a coisa imprópria ao uso a que se destine, ou lhe diminuam o valor.

Diferentemente, Meirelles (2005, p. 294) cita Beviláqua, em que o vício redibitório é aquele vício grave, que pode inclusive inutilizar a coisa adquirida, “Assim, o chamado “vício redibitório” é um *vício grave* existente no produto adquirido, mas não percebido no momento da aquisição; vício de tal gravidade que, se o adquirente tivesse conhecimento dele antes do ajuste, não teria adquirido, ou pleitearia abatimento no preço.”. Distinguindo-se nas questões de erro quanto a coisa, conforme posto por Fiuza acima.

Descoberto o vício e perceptível sua redução de valor ao bem ou a finalidade do mesmo, há duas opções a serem tomadas conforme artigo 442<sup>11</sup> do CC, pode-se requerer o abatimento proporcional do valor ou, rejeitar a coisa por meio de Ação Redibitória. Destaque, no entanto, os artigos 443 e 445 do CC, que estabelecem a restituição por perdas e danos se conhecido fosse o vício ou defeito pelo alienante e o prazo para reclamar dos vícios, conforme segue *ipsis litteris*:

Art. 443. Se o alienante conhecia o vício ou defeito da coisa, restituirá o que recebeu com perdas e danos; se o não conhecia, tão-somente restituirá o valor recebido, mais as despesas do contrato.

Art. 445. O adquirente decai do direito de obter a redibição ou abatimento no preço no prazo de trinta dias se a coisa for móvel, e de um ano se for imóvel, contado da entrega efetiva; se já estava na posse, o prazo conta-se da alienação, reduzido à metade.

§ 1º Quando o vício, por sua natureza, só puder ser conhecido mais tarde, o prazo contar-se-á do momento em que dele tiver ciência, até o prazo máximo de cento e oitenta dias, em se tratando de bens móveis; e de um ano, para os imóveis.

§ 2º Tratando-se de venda de animais, os prazos de garantia por vícios ocultos serão os estabelecidos em lei especial, ou, na falta desta, pelos usos locais, aplicando-se o disposto no parágrafo antecedente se não houver regras disciplinando a matéria.

A doutrina, de modo geral, entende que o disposto no artigo 443 trata de questões de boa-fé objetiva, que vão além da simples reparação por perdas e danos, assim discorrem sobre o tema Gagliano e Pamplona Filho (2017, p. 453):

Trata-se, pois, de um dispositivo que guarda íntima conexão com a noção, já trabalhada, de boa-fé objetiva. A quebra do dever de lealdade, consistente na alienação de coisa que **sabe ser defeituosa**, sujeita, pois o alienante a pagar, a título indenizatório, perdas e danos à parte adversa. Caso, entretanto, desconheça o defeito, apenas restituirá o *status quo ante*, devolvendo o preço pago mais as despesas do contrato. (destaque dos autores)

---

<sup>11</sup> Lei nº 10.406/02: “Art. 442. Em vez de rejeitar a coisa, redibindo o contrato (art. 441), pode o adquirente reclamar abatimento no preço.”.

O *caput* do artigo 445 tratou de diferenciar os prazos em coisas móveis e imóveis, concedendo prazos distintos a cada uma delas. Por se tratar de vícios ocultos, preocupou-se o legislador e conferir tal segurança jurídica no parágrafo 1º, não estabelecendo um prazo para a percepção do vício, mas sim para que o defeito seja comunicado. Note que, na alienação de um imóvel pela construtora, poderá reclamar de defeito o adquirente mesmo passado o prazo de 01 ano descrito no *caput* do referido artigo se o defeito for oculto e só surgir posteriormente.

Adentrando no escopo da garantia das construtoras e nos diversos sistemas das edificações, é necessário termos como entendimento que a composição da obra é feita por diversas etapas e itens distintos. Motivo que afasta a possibilidade, ao menos em tese, de fixar um prazo de garantia igual para todos componentes da construção, uma vez que variam com o modo de utilização, bem como desgastam de jeitos distintos sob a ação do tempo.

De maneira essencial a construtora é responsável pela perfeição da obra, uma vez que se tratar de elemento fundamental à qualquer edificação. Tal obrigatoriedade advém do processo técnico para o desenvolvimento da obra depender de perícia para sua elaboração e feitura, sendo necessário profissional especializado e capacitado para tanto. Entende Meirelles (2005, p. 293) que tal obrigação gera responsabilidade ao Construtor:

Fundado nesse *dever de perfeição* é que o Código Civil autoriza quem encomendou a obra a rejeitá-la, quando defeituosa, ou a recebe-la com abatimento no preço, se assim lhe convier (arts. 615 e 616). Essa regra é inteiramente aplicável à *obra particular* e à *pública*, cujas exigências de estrutura, execução e acabamento são idênticas. (destaque do autor)

A Vida Útil de Projeto (VUP) deve ser utilizada como base para fixação de tais garantias. Não pode haver o mesmo tempo de garantia os pisos internos e a estrutura da edificação, uma vez que ambas possuem prazos de VUP totalmente distintos, conforme visto no item '3.1'. Porém, o Código Civil não tratou das minúcias do assunto, apenas fazendo menção à solidez e segurança da obra, conforme artigo 618:

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.

O artigo 618 do CC faz menção apenas do prazo da garantia legal, que é de cinco anos, não caracterizando como prazo prescricional ou decadencial do direito a ser pleiteado. Conforme Gagliano e Pamplona Filho (2008, p. 272) tal artigo traz o prazo caracterizado como, “Não se trata nem de prazo prescricional, nem decadencial, pois, em verdade, se refere a uma garantia legal, imposta ao empreiteiro, como um ônus decorrente da atividade exercida.”.

Deste modo o código ampliou a responsabilidade das construtoras, que era prevista no Código Civil de 1916 apenas para construções consideráveis, assim relata, Venosa (2003, p. 188):

Conforme comentamos no Capítulo 8 deste livro, há franco alargamento do alcance aparentemente restrito do dispositivo. Assim, o construtor, seja ele empreiteiro ou de qualquer outra qualificação, terá sempre a responsabilidade pela solidez da obra e não apenas por construções consideráveis. Essa responsabilidade deve ser vista em consonância com a responsabilidade profissional de engenheiros e arquitetos.

Faz menção o doutrinador à necessidade de cumprimento de normas profissionais, ou seja, normas técnicas. Destaca-se que o construtor terá sempre a responsabilidade pela solidez e segurança da obra, dentro do prazo de cinco anos. Por força legal, não pode se eximir por contrato com a outra parte, sendo afastada a responsabilização apenas por força de outra disposição legal.

O prazo então é computado a partir da entrega da obra, conforme Gonçalves (2002, p. 161), “Concluída e entregue a obra, subsiste a responsabilidade do empreiteiro, durante 5 anos, pela *solidez e segurança* da construção.” (destaque do autor), não tendo como marco inicial apenas a conclusão da mesma. Ainda, o Autor continua a explanação citando o STF-RT, 567:242, que versa:

A responsabilidade do construtor permanece não só perante o dono da obra como também perante quem o suceda na propriedade ou adquira direitos reais, de promissário-comprador do imóvel, pois a alienação não pode ser causa de isenção de responsabilidade do construtor pela solidez e segurança da construção, que é de natureza legal.

Esclarece tal jurisprudência que o dever de reparar e a responsabilidade do construtor é perante a obra, e não perante ao proprietário. É notório que é o

proprietário do imóvel ou promissário-comprador terá o direito real para buscar a responsabilização da construtora, em virtude do defeito sobre a construção. Ou seja, do defeito na construção surgiu a responsabilidade do construtor, e com a construção permanece a responsabilidade até que seja efetivamente cumprida e solucionada, na observância dos prazos dispostos na legislação.

Porém, o defeito pode surgir após o término da garantia legal que determina o artigo 618 do CC, sendo caso de análise para possíveis responsabilizações, conforme se posiciona Meirelles (2005, p. 293):

Se o defeito aparecer no prazo de garantia de cinco anos previsto no art. 618 do Código Civil, a responsabilidade do construtor será *objetiva*, bastando a prova da relação de causa e efeito entre o vício e o dano resultante. Se, contudo, o defeito surgir após o prazo de cinco anos, mas durante o tempo de razoável expectativa de durabilidade da obra, é indispensável a prova da *culpa* do construtor, com a demonstração de que o dano é consequência de falha construtiva causada por dolo ou por imperícia, imprudência ou negligência do construtor. (destaque do autor)

De modo que passamos a adentrar na seara dos prazos prescricionais e decadenciais, de modo a verificar qual o tempo que se pode suscitar a responsabilização das construtoras em virtudes de falhas na construção. Com o aparecimento de defeitos que possam ameaçar a segurança do dono do imóvel, de maneira a recorrer às vias judiciais para sanar o problema.

## 4 DA RESPONSABILIDADE

Distintamente das garantias, a responsabilidade das construtoras pelas edificações vai além da relação que possui com o consumidor ou proprietário do imóvel, transcende o contrato entre as partes, podendo atingir vizinhos e terceiros. Contudo, não é viável esgotarmos a matéria, assim, conforme apresentado anteriormente, o enfoque na relação entre construtora e proprietário permitirá uma análise mais profunda da matéria, analisando os aspectos entre a vida útil e a garantia legal.

Assim, a responsabilidade do construtor pode surgir de dois modos. O primeiro pela relação de consumo, amparada pelo Código de Defesa do Consumidor (CDC) e, o segundo por uma relação particular, que não esteja alicerçada em uma relação de consumo, no qual se utilizará o Código Civil (CC). Independentemente da legislação à ser aplicada, em ambos os casos poderá haver a responsabilização da construtora por falhas na edificação, vindo a gerar prejuízos à outra parte da relação. Surge então, uma responsabilidade da construtora pela edificação realizada, mesmo que não convencionada em contrato, já que advém da lei, conforme ensina Meirelles (2005, p. 291):

A construção de obra particular ou pública, além das responsabilidades estabelecidas no contrato, pode acarretar outras para o construtor, para o autor do projeto, para o fiscal ou consultor e para o proprietário ou Administração contraente. São responsabilidades legais e extracontratuais, de ordem pública, decorrentes da lei, de fatos da obra e da ética profissional, e, por isso mesmo, independentes de convenção das partes.

Estabelecendo assim relação tanto com o CDC como com o CC, em obrigações de maneira objetiva, sem a necessidade de caracterização de culpa, e subjetiva,

comprovando a culpa da construtora. Casos de vícios, responsabilidade pela perfeição, solidez e segurança da obra entre tantos outros tipos e espécies.

Tais responsabilidades de indenização pelo construtor, provenientes da legislação, possuem caráter obrigacional. Porém, ele não ocorre sozinho, sendo necessário que o detentor de tal direito se manifeste, requerendo a responsabilização dos responsáveis em tempo hábil, sob pena de prescrição ou decadência.

Tais institutos, conforme Densa (2014, p. 93) estabelecem prazos para que o direito possa ser tutelado, buscando estabilidade social, “A prescrição e a decadência estão fundamentadas na paz social, na tranquilidade da ordem jurídica, isso porque o credor não deve ficar inerte; ao contrário, deve buscar a satisfação de seu direito junto ao devedor, utilizando-se dos meios em direito admitidos para tanto.”.

Não visam prejudicar o detentor do direito violado, e sim garantir que a responsabilização seja requerida a qualquer tempo. Busca a estabilidade social e segurança jurídica, estipulando uma data limite para que o direito ferido seja requerido em vias judiciais.

#### **4.1 Prazos prescricionais**

Para que possa ser requerida a responsabilização das construtoras por defeitos na edificação, devemos atentar para os prazos prescricionais. Sendo distintos de acordo com cada tipo de relação e o tipo de defeito. Portanto, não possuímos na legislação atual uma única regra, havendo discrepância nas normas, que levam em consideração diversos pontos.

Previsto no artigo 189 do CC, a prescrição extingue a pretensão a um direito que lhe fora violado, “Art. 189. Violado o direito, nasce para o titular a pretensão, a qual se extingue, pela prescrição, nos prazos a que aludem os arts. 205 e 206.”. Deste modo, explicam Gagliano e Pamplona Filho (2017, p. 188), “A prescrição é a **perda da pretensão de reparação do direito violado, em virtude da inércia do seu titular, no prazo previsto pela lei.**” (grifo dos Autores). Conforme elucidam os

Doutrinadores, a prescrição ataca a pretensão, porém não se correlaciona com o direito de ação.

Neste mesmo sentido argumenta, Densa (2014, p. 93), destacando os três requisitos da prescrição: “(a) existência de direito de ação; (b) não exercício do direito de ação pelo titular; (c) ausência de fato impeditivo, suspensivo ou interruptivo do curso da prescrição.”.

O Código de Defesa do Consumidor estabeleceu que o prazo prescricional se aplica para o fato do produto ou serviço. Sendo regulado pelo artigo 27 do CDC, prescreve o direito sobre a responsabilização do fato do produto ou serviço após cinco anos do conhecimento do dano e sua autoria<sup>12</sup>. É perceptível pela leitura e compreensão do artigo que o legislador buscou a proteção integral do consumidor, dando início à contagem de prazo apenas quando preenchidos os dois requisitos: a) conhecimento do dano e; b) sua autoria. Pode muito bem o consumidor ter sofrido um dano e desconhecê-lo, vindo a ter conhecimento posteriormente, como por exemplo um encanamento defeituoso na edificação, que com o passar do tempo deteriora o imóvel sem ser perceptível.

No mesmo sentido, Almeida (2009) entende que somente com o conhecimento do dano e sua autoria é que seria possível utilizar a via judicial, não sendo razoável punir o consumidor pela falta de conhecimento de um destes requisitos. Sendo fundamental o conhecimento de ambos os requisitos para acionar o judiciário, requerendo uma possível indenização do responsável.

Por se tratar de norma específica, o artigo 27 se sobrepõe, por vezes, ao disposto no Código Civil, que também estabelece prazos prescricionais. Neste tocante, Densa (2014, p. 96) explana, “No entanto, pelos critérios de interpretação, a lei especial prevalece sobre a lei geral, razão pela qual o prazo de prescrição para a reparação de danos na relação de consumo continua sendo de cinco anos, prevalecendo prazo estipulado no CDC.”. No mesmo sentido, Nunes (2015) defende que sempre que uma relação jurídica de consumo se deparar com um fato do produto ou serviço, nela incidirá a norma do artigo 27 do CDC.

---

<sup>12</sup> Lei 8.078/90: “Art. 27. Prescreve em cinco anos a pretensão à reparação pelos danos causados por fato do produto ou do serviço prevista na Seção II deste Capítulo, iniciando-se a contagem do prazo a partir do conhecimento do dano e de sua autoria.”

Tem-se o conhecimento, porém, que a responsabilidade da construtora não advém somente de relações de consumo, uma vez que o imóvel pode ser comercializado de modo particular, não configurando relação para incidência do CDC. Fazendo necessária a utilização do CC, que estabelece nos artigos 205 e 206, §3º, inciso V, dois prazos prescricionais distintos, vejamos:

Art. 205. A prescrição ocorre em dez anos, quando a lei não lhe haja fixado prazo menor.

Art. 206. Prescreve:

§ 3º Em três anos:

V - a pretensão de reparação civil;

O primeiro artigo trata do prazo geral, quando não há norma específica estabelecendo limite menor. Devendo ser considerado o prazo prescricional os dez anos, conforme disposto no dispositivo legal. Já o artigo 206, estabelece que o prazo é somente de três anos quanto a pretensão tratar de reparação civil. Em ambos os casos, temos a aplicabilidade quando verificada a responsabilidade da construtora.

O Superior Tribunal de Justiça – STJ entende que o prazo previsto no parágrafo terceiro do artigo 206 aplica-se tanto para responsabilidade contratual como para extracontratual, conforme informativo do próprio Tribunal (2016, texto digital):

O prazo prescricional de três anos para a pretensão de reparação civil aplica-se tanto à responsabilidade contratual quanto à responsabilidade extracontratual. A decisão foi da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ) ao julgar recurso envolvendo uma revendedora de automóveis e uma montadora de veículos, que rescindiram contratos de vendas e serviços.

Consolidando o entendimento e dirimindo as possíveis divergências, posicionou-se o STJ. Tal entendimento, cabe destacar, não interfere nas relações de consumo que, conforme visto, possuem prazo prescricional próprio.

Ainda sob a égide do antigo Código Civil de 1916, o STJ publicou a Súmula 194, que uniformizava, na época, o prazo prescricional geral com a indenização por defeito na obra pela construtora, “Prescreve em vinte anos a ação para obter, do construtor, indenização por defeitos da obra”. Estabelecendo, de maneira clara, o prazo de 20 anos para tal responsabilização. Com a entrada em vigor do Código até

então vigente, a Súmula não fora revogada, permanecendo válida no ordenamento jurídico.

As regras prescricionais estabelecidas no CC não se sobrepõem as estipuladas pelo CDC. Assim, prevalece a norma específica, que possui caráter de responsabilidade objetiva. No entanto, não se aplica somente o código do consumidor, elas se complementam, possibilitando que mesmo em uma relação de consumo anterior, transcorrido o prazo de cinco anos descrito no art. 27 do CDC, possa ser a construtora responsabilizada, conforme ensina Nunes (2015, p. 461):

A saída, que parte da doutrina recomendava, era a de considerar-se o prazo maior do Código Civil, mas com as seguintes peculiaridades. No prazo de 5 anos, o consumidor exercia seu direito de ação com base na responsabilidade civil objetiva do fornecedor. Passados os 5 anos, o consumidor continuaria podendo fazer o pleito judicial – até o prazo final de 20 anos -, mas nesse caso teria que fundar a ação na culpa do fornecedor.

O entendimento doutrinário visou, novamente, a proteção da parte hipossuficiente da relação. O consumidor pode se prevalecer das benéfcias trazidas pela legislação específica, permanecendo no prazo de cinco anos, conforme estipula a norma ou, caso transcorra o prazo sem manifestação, possui a possibilidade de utilizar o Código Civil, até o prazo de vinte anos, conforme estipula súmula do STJ. Porém, perde o caráter objetivo da responsabilidade, passando a assumir a subjetividade e a necessidade, em regra, da produção de provas.

Estabelecida na legislação brasileira, a prescrição além de proporcionar garantias jurisdicionais, também busca a segurança social e jurídica, possibilitando a busca pelo direito atacado dentro dos prazos estabelecidos. De modo que, em determinadas situações a matéria tem seu prazo prescricional suspenso, interrompido ou impedido.

Quanto às causas impeditivas e suspensivas notemos que ambas são causas de paralisação da contagem do prazo prescricional. A diferença básica entre elas é quanto a aplicabilidade no caso real, conforme dispõem Gagliano e Pamplona Filho (2017, p. 195), “A sua diferença fática é quanto ao termo inicial, pois, no impedimento, o prazo nem chegou a correr, enquanto na suspensão, o prazo, já fluindo, “congela-se”, enquanto pendente a causa suspensiva.”. De modo que, ficaram estabelecidas entre os artigos 197 a 201 do Código Civil tais medidas.

Art. 197. Não corre a prescrição:

- I - entre os cônjuges, na constância da sociedade conjugal;
- II - entre ascendentes e descendentes, durante o poder familiar;
- III - entre tutelados ou curatelados e seus tutores ou curadores, durante a tutela ou curatela.

Art. 198. Também não corre a prescrição:

- I - contra os incapazes de que trata o art. 3º;
- II - contra os ausentes do País em serviço público da União, dos Estados ou dos Municípios;
- III - contra os que se acharem servindo nas Forças Armadas, em tempo de guerra.

Art. 199. Não corre igualmente a prescrição:

- I - pendendo condição suspensiva;
- II - não estando vencido o prazo;
- III - pendendo ação de evicção.

Art. 200. Quando a ação se originar de fato que deva ser apurado no juízo criminal, não correrá a prescrição antes da respectiva sentença definitiva.

Art. 201. Suspensa a prescrição em favor de um dos credores solidários, só aproveitam os outros se a obrigação for indivisível.

Ainda, é necessário destacar que as causas de suspensão ou impedimento da prescrição não ocorrem contra essas pessoas, porém podem ocorrer a seu favor.

Quanto às causas interruptivas, sua diferença das outras duas trazidas acima é que ela recomeça a contagem dos prazos do início, não apenas paralisando-os. Inicia-se a contagem novamente da data do ato que a interrompeu ou do último ato do processo. O *caput* do artigo 202 estabelece também, uma restrição à possibilidade de interrupção à apenas uma vez, o que impede que o credor busque procrastinar a judicialização da questão. Determina o Código Civil quanto à interrupção:

Art. 202. A interrupção da prescrição, que somente poderá ocorrer uma vez, dar-se-á:

- I - por despacho do juiz, mesmo incompetente, que ordenar a citação, se o interessado a promover no prazo e na forma da lei processual;
- II - por protesto, nas condições do inciso antecedente;
- III - por protesto cambial;
- IV - pela apresentação do título de crédito em juízo de inventário ou em concurso de credores;
- V - por qualquer ato judicial que constitua em mora o devedor;
- VI - por qualquer ato inequívoco, ainda que extrajudicial, que importe reconhecimento do direito pelo devedor.

Parágrafo único. A prescrição interrompida recomeça a correr da data do ato que a interrompeu, ou do último ato do processo para a interromper.

Art. 203. A prescrição pode ser interrompida por qualquer interessado.

Art. 204. A interrupção da prescrição por um credor não aproveita aos outros; semelhantemente, a interrupção operada contra o codevedor, ou seu herdeiro, não prejudica aos demais coobrigados.

§ 1º A interrupção por um dos credores solidários aproveita aos outros; assim como a interrupção efetuada contra o devedor solidário envolve os demais e seus herdeiros.

§ 2º A interrupção operada contra um dos herdeiros do devedor solidário não prejudica os outros herdeiros ou devedores, senão quando se trate de obrigações e direitos indivisíveis.

§ 3º A interrupção produzida contra o principal devedor prejudica o fiador.

Assim estabelece o Código Civil de 2002, possibilidades que “pausam” a contagem do prazo prescricional ou reiniciam-no. O destaque destas possibilidades é que se aplicam também para as relações de consumo, mesmo que o CDC não deixe expresso. Tal aplicabilidade se dá pela complementação em que a norma civilista atua frente às obscuridades do Código do Consumidor.

## 4.2 Prazos decadenciais

Os prazos decadenciais podem surgir de determinação legal para o exercício de um direito, ou por convenção entre as partes. De modo que o não exercício dentro do prazo preestabelecido gera a decadência deste direito. Conforme ensinam Gagliano e Pamplona Filho (2017), a extinção do direito, também conhecida como caducidade, extingue todo o direito em favor do titular, impossibilitando que o mesmo seja suscitado de alguma forma.

No Código de Defesa do Consumidor a decadência aparece no artigo 26, conforme visto anteriormente, sobre o prazo para reclamar de vícios de serviço ou produto. Estabelece o referido artigo que o titular do direito tem o prazo para reclamar em: I - trinta dias para produtos e serviços não duráveis e; II - noventa dias para produtos e serviços duráveis. Porém, diferentemente do que ocorre com o Código Civil, o CDC criou duas exceções que possibilitam a suspensão do prazo decadencial. Estabelecendo assim o parágrafo 2º do artigo 26, as duas hipóteses cabíveis:

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

§ 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.

O inciso I do artigo transcrito acima possibilita a suspensão do prazo decadencial pela reclamação 'comprovadamente formulada' ao fornecedor do serviço ou produto. Cabe destacar que o entendimento aplicado pelos tribunais é que esta reclamação pode ser tanto escrita, como por outros meios, desde que passíveis de comprovação. Já o inciso III estabelece a suspensão pela instauração de inquérito civil. Tal medida foi estipulada para garantir que a apuração dos fatos ocorra de maneira compatível com as especificidades da justiça, como também garantido que o consumidor possa reivindicar seu direito perante o fornecedor.

Para o direito civil, não incidem sob a decadência causas de suspensão, interrupção ou impedimento do prazo decadencial, conforme estabelecido no artigo 207, "Art. 207. Salvo disposição legal em contrário, não se aplicam à decadência as normas que impedem, suspendem ou interrompem a prescrição.". Ainda, impossibilita a lei a renúncia dos prazos prescricionais estabelecidos pela legislação, como também estabelece a incidência dos artigos 195 e 198, I, ambos do CC sob a decadência<sup>13</sup>.

Para Gagliano e Pamplona Filho (2017, p. 192), devemos atentar que a decadência somente incide em questões constitutivas, conforme vemos:

Já a **decadência**, como **se refere à perda efetiva de um direito, pelo seu não exercício no prazo estipulado**, somente pode ser relacionada aos direitos potestativos, que exijam uma manifestação judicial. Tal manifestação, por ser elemento de formação do próprio exercício do direito, somente pode se dar, portanto, por **ações constitutivas**. Por fim, as **ações declaratórias**, que visam apenas ao mero reconhecimento de certeza jurídica (e isso independente de qualquer prazo), somente podem ser **imprescritíveis**, uma vez que não são direcionadas a modificar qualquer estado de coisa. (grifos dos autores)

Sua incidência, em regra, existe se estabelecido em lei, não podendo deste modo contrariá-la. Ainda, é necessário manifestação da vontade, criando o próprio exercício do direito, conforme ensinam os doutrinadores. Caso não haja tal instituto normalizado, podem as partes convencioná-las diretamente em contato sob o negócio jurídico a ser firmado.

---

<sup>13</sup> Lei 10.406/2002: "Art. 208. Aplica-se à decadência o disposto nos arts. 195 e 198, inciso I. Art. 209. É nula a renúncia à decadência fixada em lei. Art. 210. Deve o juiz, de ofício, conhecer da decadência, quando estabelecida por lei. Art. 211. Se a decadência for convencional, a parte a quem aproveita pode alegá-la em qualquer grau de jurisdição, mas o juiz não pode suprir a alegação."

Podemos utilizar como exemplo de decadência estabelecida no Código Civil a norma do artigo 618, a qual fica transcrita novamente para melhor visualizar a incidência de tal instituto:

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.** (grifo nosso)

Deste modo, o destaque realizado ao parágrafo único se dá pela incidência do prazo decadencial de 180 dias. Caso não seja posta ação contra o empreiteiro neste prazo, decai o direito de fazê-lo posteriormente. Surgindo o efeito da decadência que, conforme visto, é a perda do direito pela inércia de seu titular.

#### 4.3 Do entendimento jurisprudencial

Para composição e verificação do entendimento atual jurisprudencial, optou-se pela utilização de um acórdão do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul – RS e um do Superior Tribunal de Justiça – STJ. Dentre inúmeras possibilidades encontradas na jurisprudência estadual, escolheu-se o que melhor adapta-se a matéria, com possível aplicação para responsabilização das construtoras. Ainda, o julgado do STJ possibilita a comparação da vida útil com o prazo de garantia legal.

Inicialmente, a jurisprudência abordada do TJ-RS traz o entendimento majoritário do órgão julgador. O recurso inominado nº 71007148653 (ANEXO A), pelo Relator Desembargador Cleber Augusto Tonial, julgado em 28/09/2017. O objeto da análise refere-se a direito do consumidor, conforme se verifica na ementa do acórdão:

[...] ação indenizatória. consumidor. vício do produto. televisão. INEXISTÊNCIA de óbice ao direito de substituição ou devolução do preço. critério da vida útil do bem. INEXISTÊNCIA de prazo específico na legislação protetiva. prazo de decadência do direito que só inicia assim que constatado o defeito. art. 26, § 3º do cdc. recurso provido.

No caso em questão, o recorrente adquiriu um aparelho de televisão, o qual apresentou problemas após três anos de uso. Sendo o valor de conserto maior que o valor do próprio bem, requereu a substituição do aparelho ou a devolução do valor pago, conforme possibilita o CDC. No caso em questão, o produto é um bem durável, assim sendo, regido pelo artigo 26 do CDC. O Recorrente informa ser detentor do direito pleiteado, uma vez que o vício era oculto, impossibilitando a descoberta do mesmo anteriormente.

Em sentença de primeiro grau, o juiz extinguiu o feito sem resolução de mérito pela decadência. O pedido foi indeferido, havendo incidido ao direito do autor a decadência, que conforme visto, é a extinção do direito pela inércia. O Tribunal então reformou a decisão, utilizando como argumento que, se tratando de vício oculto de um bem que teria, por suposto, a vida útil maior que três anos, mesmo sem a previsão expressa em lei ou normas técnicas, deve a fornecedora responder pelo defeito, conforme vemos em trechos do voto:

A bem de ver, o CDC não instituiu um 'prazo fatal de garantia'. Infelizmente, tem-se confundido o prazo decadencial de 90 dias para demandar a providência do fornecedor para sanção de vícios, com o tempo que o consumidor validamente pode esperar que o produto seja útil para o fim a que se destina. (...)

A vida útil desse bem, parece de consenso, é superior a dois, a três, ou até a cinco anos de uso regular.

Logo, se o defeito surge (e disso não se discute), até porque o autor trouxe documento de empresa idônea referindo a necessidade de troca do painel, o qual foi danificado por "LEDS BACK LIGHT" (fl. 06), o fornecedor fica obrigado a repará-lo, ou provar que o defeito surgiu por culpa exclusiva do consumidor.

Verifica-se desta forma um afastamento do artigo 26, inciso II, com a decretação do prazo decadencial de 90 dias, para o mesmo artigo, porém parágrafo 3º, sendo o vício oculto. Assim, a contagem dos 90 dias apenas se inicia com a descoberta do vício. Cabe destacar que o Relator, ao proferir a sentença deixa claro que, mesmo sem previsão legal, considera a vida útil do bem maior que a garantia legal, assim não decaindo o direito do Autor.

Destaca-se ainda que tal entendimento é corriqueiro nas Turmas Recursais do TJ-RS, mesmo que não seguido pelos julgadores de primeiro grau. Não se desincumbindo de provar culpa exclusiva do consumidor, a fornecedora viu a

sentença reformada à favor do Recorrente. Verifica-se que não só pode haver responsabilização por utilização da vida útil do bem, como ela está sendo utilizada na prática, ampliando ainda mais a defesa do consumidor.

Quando verificamos o julgado do STJ, notamos semelhança, até mesmo por ser anterior ao do Tribunal de Justiça. O Recurso Especial nº 984.106-SC (ANEXO B), tendo como Relator o Senhor Ministro Luis Felipe Salomão, julgado em 04/10/2012, verificou o ressarcimento por consertos realizados em um trator agrícola, conforme ementa:

DIREITO DO CONSUMIDOR E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO E RECONVENÇÃO. JULGAMENTO REALIZADO POR UMA ÚNICA SENTENÇA. RECURSO DE APELAÇÃO NÃO CONHECIDO EM PARTE. EXIGÊNCIA DE DUPLO PREPARO. LEGISLAÇÃO LOCAL. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 280/STF. AÇÃO DE COBRANÇA AJUIZADA PELO FORNECEDOR. VÍCIO DO PRODUTO. MANIFESTAÇÃO FORA DO PRAZO DE GARANTIA. VÍCIO OCULTO RELATIVO À FABRICAÇÃO. CONSTATAÇÃO PELAS INSTÂNCIAS ORDINÁRIAS. RESPONSABILIDADE DO FORNECEDOR. DOCTRINA E JURISPRUDÊNCIA. EXEGESE DO ART. 26, § 3º, DO CDC.

A Recorrente interpôs ação de cobrança em face do ora Recorrido, pelo reparo de uma peça no bem adquirido, uma vez ter passado a garantia legal dada pela fabricante. O Réu, por sua vez, alegou que a peça possui defeito de fabricação, pedindo a condenação do Autor ao pagamento de lucros cessantes. Em primeira instância, reconheceu ser vício redibitório, julgando improcedente o pleito do autor na ação principal, e ainda acolheu o pedido do Réu feito na reconvenção. Pugna então a Recorrente sob o vício do produto, bem como a decadência do mérito de reclamá-la.

O voto do Sr. Ministro Relator coloca que a Autora da ação não se desincumbiu de provar que o defeito na peça não veio de fabricação e sim do uso do produto. Afastando assim a decadência, por se tratar de um vício oculto, conforme podemos verifica nos trechos destacados:

Coisa diversa é o vício intrínseco do produto existente desde sempre, mas que somente veio a se manifestar depois de expirada a garantia, como é o caso de edifícios de estruturas frágeis que ruíam a partir de certo tempo de uso, mas muito antes do que normalmente se esperaria de um empreendimento imobiliário, de modo a ficar contrariada a própria essência do que seja um "bem durável".

Nessa categoria de vício intrínseco certamente se inserem os defeitos de fabricação relativos a projeto, cálculo estrutural, resistência de materiais, entre outros, os quais, em não raras vezes, somente se tornam conhecidos depois de algum tempo de uso, mas que, todavia, não decorrem diretamente da fruição do bem, e sim de uma característica oculta que esteve latente até então.

Deveras, independentemente de prazo contratual de garantia, a venda de um bem tido por durável com vida útil inferior àquela que legitimamente se esperava, além de configurar um defeito de adequação (art. 18 do CDC), evidencia uma quebra da boa-fé objetiva, que deve nortear as relações contratuais, sejam elas de consumo, sejam elas regidas pelo direito comum. Constitui, em outras palavras, descumprimento do dever de informação e a não realização do próprio objeto do contrato, que era a compra de um bem cujo ciclo vital se esperava, de forma legítima e razoável, fosse mais longo.

Os trechos destacados do voto demonstram a preocupação do judiciário na proteção do consumidor. Em situações que mesmo sem o estabelecimento de vida útil de determinados bens, se adota prazos razoáveis que os mesmos deveriam durar. Ainda, em caso de não comprovação de culpa exclusiva do consumidor ou da parte adversa, quando nos deparamos com estas situações, os tribunais buscam identificar e estabelecer um prazo razoável de duração do bem, uma vez se tratar de vício oculto.

É inegável, conforme análise dos julgados, que não temos a possibilidade de dilatação da garantia legal. Porém, temos a possibilidade de dilação da prescrição, bem como da responsabilização dos fornecedores por falhas nos produtos e serviços. O mesmo pode ser aplicado às Construtoras, uma vez que detém normalização específica determinando prazos mínimos para vida útil de determinados sistemas das edificações.

Pode decair ou prescrever o direito do Autor quanto a vícios aparentes, porém, conforme confirmam e apontam as jurisprudências, permanecerão os fornecedores obrigados pela vida útil do bem, disposto no mercado em surgimento de vícios ocultos. O bem deve atender a vida útil predisposta, em que um imóvel deve durar mais de 20, 30 ou 40 anos, com as devidas verificações de uso e manutenção pelos proprietários. A norma técnica se junta as jurisprudências, fortificando ainda mais estes entendimentos.

## 5 CONCLUSÃO

A evolução tecnológica, culminada com o rápido crescimento do setor imobiliário, reflete no surgimento de novas vertentes que visam regular as relações jurídicas e estabelecer limites às responsabilizações das construtoras. O avanço em métodos construtivos, com a necessidade de adequação dos fornecedores, fez necessária a estipulação de normas técnicas ao setor civil, na tentativa de estabelecer padrões mínimos às edificações.

Necessidades estas que culminaram na propositura de normalizações específicas, estipulando regras mínimas às construtoras e demais envolvidos nas edificações habitacionais. Ao passo que colocam em contraponto questões essenciais estipuladas pela legislação, Código Civil e Código de Defesa do Consumidor, com as normas técnicas. Possibilitando a discussão de assuntos como o da responsabilização e verificação da garantia legal frente à vida útil do bem.

Com o ponto principal do estudo na tentativa de verificação dessa divergência entre a Lei e as Normas Técnicas, foi disposto no primeiro capítulo a caracterização de elementos essenciais para análise. A delimitação do instituto da responsabilidade civil, com a possibilidade de reparação tanto pela teoria subjetiva, devendo ser comprovada a culpa, como pela teoria objetiva, sendo considerado o risco inerente à atividade desenvolvida.

Se tratando de normas de caráter e formação distintas, realizou-se breve análise da cogência das normas divergentes. A Constituição Federal, norma suprema na Constituição Federativa do Brasil, estabelece princípios norteadores à

matéria, como em seu artigo 5º o direito à propriedade. Não podendo ser posta em oposição pelas demais normas, independentemente do método de formação. As legislações infraconstitucionais possuem força obrigacional, incidindo sobre todo o grupo ao qual é destinada em território nacional, evidenciando o caráter impositivo das leis consumeristas e civis. Diferentemente, as normas técnicas surgem de um método misto entre entidades particulares e governamentais, estipulando regras norteadoras para o serviço ou produto. Cabe destacar que a cogência destas normalizações dependerá de Lei que o faça, não tendo força obrigacional apenas com a sua entrada em vigor.

Com a verificação de tais prerrogativas, a análise passou às terminologias específicas abordadas durante os demais capítulos. Conceituando a Vida Útil do bem com base na Norma Brasileira da Associação Brasileira de Normas Técnicas 15575, como também estabelecendo suas diferenças com a Vida Útil do Projeto - VUP. Possibilitando entender que, apesar de ser estabelecido pela construtora uma VUP as edificações habitacionais, este pode não se concretizar por diversos motivos alheios à própria construção, tornando a vida útil do bem inferior a calculada. Ensejando uma caracterização das garantias e sua aplicabilidade em casos concretos.

O segundo capítulo propõe uma análise dos contrapontos entre as regras das ABNT NBR 15575 e 14037 frente os dispositivos legais recepcionados pelo CDC e pelo CC. Dispondo sobre a vida útil dos bens, estabelecem as normalizações prazos mínimos de duração de alguns sistemas da edificação. Ora, apesar de não ser considerada cogente, o CDC estabelece que produtos e serviços para serem disponibilizados no mercado de consumo deverão atentar para as normas técnicas específicas, devendo assim as construtoras cumprirem com os prazos predispostos pela ABNT NBR 15575.

Adentrando nas questões de garantia trazidas pelo CDC, a diferenciação trazida entre os tipos: legal, contratual e estendida; demonstram que o legislador buscou a proteção ao consumidor. Fazendo a diferenciação entre fato e vício de produtos e serviços, possibilitando prazos distintos entre eles. Estabelecendo assim a garantia legal de 30 dias para reclamar de vícios em bens e serviços não duráveis e 90 dias aos duráveis. Determinando inclusive, que a contagem do prazo para

apresentar a reclamação se diferencia em vícios aparentes e ocultos. O primeiro, por ser de fácil constatação, possui início na contagem do prazo da verificação de tal defeito. Já vícios ocultos podem demorar à surgir, sendo o termo de início o surgimento do mesmo no bem, desde que verificada falha no projeto ou construção/execução do produto ou serviço.

Semelhante às características de vícios ocultos, o Código Civil de 2002 permaneceu com a denominação de vícios redibitórios, estabelecendo uma série de garantias e direitos. Porém, diferentemente do disposto no CDC, a legislação civil divide apenas em bens móveis e imóveis, determinando prazos para reclamação dos defeitos de 90 dias e de um ano, respectivamente. Havendo inclusive a necessidade de responsabilização estabelecida pelo art. 618 do CC, sendo a construtora responsável pela solidez e segurança pelo prazo irredutível de cinco anos. Ora, vejamos então que a lei estabelece um prazo mínimo ao qual construtora fica responsável, não impossibilitando que esse prazo possa ser ampliado em aplicações práticas da norma, conforme necessidade.

Tanto o CDC quanto o CC preocuparam-se em responsabilizar as construtoras por defeitos nas edificações habitacionais. Ficando caracterizada, além da necessidade de cumprimento das normas técnicas, a aplicabilidade dos códigos supracitados. Estando obrigados à reparar nos moldes da legislação, podendo haver a necessidade de comprovação de culpa ou não.

Com a responsabilidade de indenização por parte da construtora aparente, nos deparamos em até que ponto essa responsabilidade pode ser suscitada. O terceiro capítulo elucida as questões com a legislação vigente, em que declarada a prescrição ou decadência, perde o autor do direito a possibilidade de exercê-lo.

A prescrição está diretamente relacionada com a pretensão de exercer a manutenção do direito violado. Esta não se confunde com a possibilidade interpor a ação, apenas afasta o direito pela inércia da detentora do direito. Havendo casos em que o prazo poderá ser suspenso, interrompido ou impedido, conforme determinam artigos 197 até 2014 do CC. Já a decadência extingue todo o direito, não sendo mais possível exigí-lo. Estabelecido pela Lei, não pode alegar desconhecimento para sua não aplicabilidade, porém em casos omissos, podem as partes estabelecer

prazo prescricional. Porém, em alguns casos, não há uma determinação certa de tempo, como é o caso de vícios ocultos, uma vez que não estabelece prazo para identificação do vício, apenas sendo necessária a verificação de estar relacionado com a sua fabricação do produto ou realização do serviço.

Neste sentido, os tribunais vêm decidindo que, pela falta de estipulação clara do legislador na lei, opta-se em aplicar o método mais benéfico à parte hipossuficiente. Ou seja, quando estivermos diante de uma lacuna na legislação, abre a possibilidade de utilização e verificação da expectativa de duração de um bem, em outras palavras, vida útil. Abrindo um precedente para aplicação da vida útil inclusive em imóveis habitacionais, utilizando-se das estipulações realizadas pelas ABNT NBR 15575 e 14037.

Exatamente diante desta análise é possível estabelecer a relação entre as normas técnicas e a legislação. Por não possuir a normalização caráter impositivo, não pode prevalecer sobre regras estabelecidas nos Códigos Civil e do Consumidor, no entanto, mostra-se plenamente aplicável em casos de omissão na legislação.

Não é possível estabelecermos e estendermos a garantia legal apenas com base na Vida Útil do Projeto a que se referem às normas da ABNT. No entanto, já é pauta inclusive de doutrinadores, a necessidade de adequação das garantias aos ramos de produção e serviços postos no mercado de consumo. Um aparelho celular não possui vida útil igual a um sofá, ou a uma edificação, sendo produtos totalmente distintos, quanto a finalidade, utilização e manutenção. Porém os três são tratados como produtos duráveis, possuindo o prazo prescricional em caso de fato do produto de cinco anos.

Lembrando que o CC estabelece prazo geral de 10 anos, podendo ser aplicado depois de transcorrido o prazo estipulado pelo artigo 27 do CDC. Temos ainda, a súmula 194 do Superior Tribunal de Justiça – STJ, em que prescrever em vinte anos a ação para obter indenização do construtor por defeitos na obra. Mais uma vez notamos que não é estipulado um prazo para identificação deste defeito, que pode ser um vício redibitório.

É necessário que tanto os consumidores, como aqueles que venham a comprar posteriormente imóveis habitacionais, tomem referências das construtoras

do imóvel, buscando precaver-se. Percebe-se uma adequação por parte das jurisprudências no sentido de proteger o consumidor, porém os prazos estabelecidos em lei irão vigorar, devendo os mesmos serem cumpridos pelos magistrados. E, quem sabe um dia teremos uma nova legislação que estabeleça prazos consubstanciados em normas técnicas de cada categoria, já que estas são embasadas em estudos técnicos e legislações internacionais.

## REFERÊNCIAS

ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas. **Normalização**. Disponível em: <<http://www.abnt.org.br/normalizacao/o-que-e/o-que-e>>. Acesso em: 22 out. 2018.

ACER. **Garantia dos produtos**. Disponível em: <<https://br-store.acer.com/paginainstitucional/garantia>>. Acesso em: 22 out. 2018.

ALMEIDA, João Batista de. **A proteção jurídica do consumidor**. 7 ed. ver. e atual – São Paulo: Saraiva, 2009.

ARRUDA, Ígor Araújo de. **Soma de garantias nos contratos de consumo**. Texto digital, de 18 ago. 2011. Disponível em: <<https://www.direitonet.com.br/artigos/exibir/6430/Soma-de-garantias-nos-contratos-de-consumo>>. Acesso em: 02 nov. de 2018.

BENJAMIN apud DEL MAR, Carlos Pinto. Falhas, **Responsabilidades e Garantias na Construção Civil** – Identificação e consequências jurídicas. São Paulo: Pini, 2007.

BEVILÁQUA, Clóvis apud MEIRELLES, Hely Lopes. **Direito de Construir**. 9. ed. atualizada – São Paulo: Malheiros Editores, 2005.

Câmara Brasileira da Indústria da Construção. **Manual de uso, operação e manutenção das edificações**: Orientações para Construtoras e Incorporadoras. 2013.

CANOTILHO, José Joaquim Gomes. **Direito Constitucional e Teoria da Constituição**. 6. ed. Coimbra: Almedina, 2002.

CBIC - Câmara Brasileira de Indústria da Construção. **Desempenho de edificações habitacionais: guia orientativo para atendimento à norma ABNT NBR 15575/2013**. Fortaleza: Gadioli Cipolla Comunicação, 2013.

CHEMIN, Beatris Francisca. **Manual da Univates para trabalhos acadêmicos: planejamento, elaboração e apresentação.** 3. ed. Lajeado: Ed. da Univates, 2015.

COSTA JUNIOR, Gilberto Sousa da, et al. **Aplicação dos princípios constitucionais civis sobre a responsabilidade civil.** Revista Jus Navigandi, ISSN 1518-4862, Teresina, ano 22, n. 5102, 20 jun. 2017. Disponível em: <<https://jus.com.br/artigos/58449>>. Acesso em: 8 out. 2018.

DEL MAR, Carlos Pinto. Falhas, **Responsabilidades e Garantias na Construção Civil** – Identificação e consequências jurídicas. São Paulo: Pini, 2007.

DENSA, Roberta. **Direito do consumidor.** 9. ed. – São Paulo: Atlas, 2014.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro: Responsabilidade Civil.** 28. ed. São Paulo: Saraiva, 2014.

EDITORA SARAIVA. **Vade Mecum Saraiva.** Obra coletiva de autoria da Editora Saraiva com colaboração de Livia Céspedes e Fabiana Dias da Rocha. 26. ed. atual. e ampl. São Paulo: Saraiva Educação, 2018.

FERREIRA, Aurélio Buarque de Holanda. **Mini Aurélio: o dicionário da língua portuguesa:** Coordenação de edição Marina Baird Ferreira. 8. ed. Curitiba: Positivo, 2010.

FILOMENO, José Geraldo Brito. **Manual de direitos do consumidor.** 11. ed. São Paulo: Atlas, 2012.

FIUZA, César. **Direito civil: curso completo.** 17. ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais; Belo Horizonte: Del Rey Editora, 2014.

GAGLIANO, Pablo Stolze. PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **Manual de direito civil.** Volume único – São Paulo: Saraiva, 2017.

GAGLIANO, Pablo Stolze. PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **Novo curso de direito civil, vol. IV** – São Paulo: Saraiva, 2008.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil: direito das obrigações: parte especial, volume 6: responsabilidade civil.** 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2002.

\_\_\_\_\_. **Direito civil brasileiro, volume 4: responsabilidade civil.** 9. ed. – São Paulo: Saraiva, 2014.

LENZA, Pedro. **Direito Constitucional Esquematizado.** 18. ed. São Paulo: Saraiva, 2014.

MEIRELLES, Hely Lopes. **Direito de Construir.** 9. ed. Atualizada; São Paulo: Malheiros Editores, 2005.

MEREB, Marcia Pellegrini (coord.). **Guia para Arquitetos na aplicação da Norma de Desempenho: ABNT NBR 15.575.** AsBea, 2015.

NUNES, Rizzatto. **Comentários ao Código de Defesa do Consumidor**. 8. ed. São Paulo: Saraiva, 2015.

OLIVEIRA, Ronaldo Sá. **Garantia e vida útil das edificações**. Texto digital. Disponível em: <http://construligasocial.com.br/blog/vida-util-das-udificações/> Acesso e: 4 abr.2018.

STJ. Superior Tribunal de Justiça. **Prescrição de três anos para reparação civil aplica-se à responsabilidade contratual e extracontratual**. Disponível em: < [http://www.stj.jus.br/sites/STJ/default/pt\\_BR/Comunica%C3%A7%C3%A3o/noticias/Not%C3%ADcias/Prescri%C3%A7%C3%A3o-de-tr%C3%AAs-anos-para-repara%C3%A7%C3%A3o-civil-aplica%E2%80%93se-%C3%A0-responsabilidade-contratual-e-extracontratual](http://www.stj.jus.br/sites/STJ/default/pt_BR/Comunica%C3%A7%C3%A3o/noticias/Not%C3%ADcias/Prescri%C3%A7%C3%A3o-de-tr%C3%AAs-anos-para-repara%C3%A7%C3%A3o-civil-aplica%E2%80%93se-%C3%A0-responsabilidade-contratual-e-extracontratual)>. Acesso em: 5 nov. 2018.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil: responsabilidade civil**. 3. ed. São Paulo: Atlas, 2003.

## **ANEXOS**

## Anexo A - Jurisprudência do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul



@ (PROCESSO ELETRÔNICO)

CAT  
Nº 71007148653 (Nº CNJ: 0057222-37.2017.8.21.9000)  
2017/Cível

70

**AÇÃO INDENIZATÓRIA. CONSUMIDOR. VÍCIO DO PRODUTO. TELEVISÃO. INEXISTÊNCIA DE ÓBICE AO DIREITO DE SUBSTITUIÇÃO OU DEVOLUÇÃO DO PREÇO. CRITÉRIO DA VIDA ÚTIL DO BEM. INEXISTÊNCIA DE PRAZO ESPECÍFICO NA LEGISLAÇÃO PROTETIVA. PRAZO DE DECADÊNCIA DO DIREITO QUE SÓ INICIA ASSIM QUE CONSTATADO O DEFEITO. ART. 26, § 3º DO CDC. RECURSO PROVIDO.**

RECURSO INOMINADO

TERCEIRA TURMA RECURSAL CÍVEL

Nº 71007148653 (Nº CNJ: 0057222-37.2017.8.21.9000)

COMARCA DE ESTÂNCIA VELHA

MARCIO LUIZ DA SILVA

RECORRENTE

SAMSUNG ELETRONICA DA AMAZONIA  
LTDA

RECORRIDO

## ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos.

Acordam os Juízes de Direito integrantes da Terceira Turma Recursal Cível dos Juizados Especiais Cíveis do Estado do Rio Grande do Sul, à unanimidade, **em dar provimento ao recurso.**



@ (PROCESSO ELETRÔNICO)

CAT  
Nº 71007148653 (Nº CNJ: 0057222-37.2017.8.21.9000)  
2017/Cível

71

Participaram do julgamento, além do signatário, os eminentes Senhores

**DR. LUIS FRANCISCO FRANCO (PRESIDENTE) E DR. GIULIANO VIERO GIULIATO.**

Porto Alegre, 28 de setembro de 2017.

**DR. CLEBER AUGUSTO TONIAL,**

**Relator.**

## **RELATÓRIO**

Trata-se de ação indenizatória, em que o autor postulou a substituição do aparelho televisor, adquirido em 16.01.2014, o qual apresentou vício, após três anos de uso, sendo o valor do conserto superior ao valor do bem, ou a restituição da quantia adimplida (R\$ 2.699,10).

Contestado e instruído o feito, sobreveio sentença que determinou a extinção do processo, sem julgamento de mérito, em razão da decadência.

Recorreu a demandante, pugnando pela reforma da decisão.

Com contrarrazões, vieram os autos conclusos.

## **VOTOS**

**DR. CLEBER AUGUSTO TONIAL (RELATOR)**



@ (PROCESSO ELETRÔNICO)

CAT  
Nº 71007148653 (Nº CNJ: 0057222-37.2017.8.21.9000)  
2017/Cível

72

O autor adquiriu uma televisão Samsung LED Smart 50 polegadas, em 16.01.2014. Narrou que o produto apresentou vício, após três anos de utilização, sendo o valor do conserto, obtido na assistência técnica, superior ao valor do bem. Diante de tal fato, postulou a condenação da ré à substituição do aparelho por outro de mesma espécie, ou a restituição da quantia adimplida (R\$ 2.699,10).

Inicialmente, cumpre analisar a impugnação à concessão do benefício de gratuidade de justiça, realizada em contrarrazões. O benefício foi concedido pelo juízo com base nos documentos juntados pelo recorrente às fls. 72/73, os quais embasaram também a concessão de advogado dativo. A ré, por sua vez, não trouxe aos autos qualquer indício capaz de afastar a idoneidade de tais documentos, não servindo a alegação de que o demandante adquiriu produto de alto valor, como razão para afastar a benesse. Portanto, não merece acolhida a impugnação.

Quanto ao mérito, merece reforma o decidido.

Pelo entendimento do julgador de origem, o direito do consumidor por vícios em produtos comprados está irremediavelmente relacionado ao prazo de garantia contratual, ou, em não havendo a concessão desta, no prazo de garantia legal de 90 dias.

Mas é um equívoco pensar que o direito à reparação por vícios ocultos esteja limitado no tempo, ainda mais por vontade exclusiva do fornecedor.



@ (PROCESSO ELETRÔNICO)

CAT  
Nº 71007148653 (Nº CNJ: 0057222-37.2017.8.21.9000)  
2017/Cível

73

A bem de ver, o CDC não instituiu um 'prazo fatal de garantia'. Infelizmente, tem-se confundido o prazo decadencial de 90 dias para demandar a providência do fornecedor para sanção de vícios, com o tempo que o consumidor validamente pode esperar que o produto seja útil para o fim a que se destina.

Creio que a confusão surge porque no Código Civil, de fato, há um prazo limite para isso, conforme se vê no art. 445, § 1º. Mas no direito do consumidor esse prazo não existe em absoluto.

Assim pensa a doutrina, ao comentar o art. 26, § 3º do CDC:

*"O dispositivo possibilita que a garantia legal se estenda, conforme o caso, a três, quatro ou cinco anos após a aquisição. Isso é possível porque não há - propositalmente - expressa indicação do prazo máximo para aparecimento do vício oculto, a exemplo da disciplina do Código Civil (§ 1º do art. 445). Desse modo, o critério para delimitação do prazo máximo de aparecimento do vício oculto passa a ser o da vida útil do bem, o que, além de conferir ampla flexibilidade ao julgador, releva a importância da análise do caso concreto em que o fator tempo é apenas um dos elementos a ser apreciado"<sup>14</sup>.*

Bem, no caso em análise, parece óbvio que um aparelho televisor jamais é adquirido pelo consumidor com a expectativa de que dure tão somente um ou dois anos de uso.

---

<sup>14</sup> Manual de Direito do Consumidor. Antônio Herman Benjamin, Claudia Lima Marques e Leonardo Roscoe Bessa. Ed. RT, 2008, p. 161.



@ (PROCESSO ELETRÔNICO)

CAT  
Nº 71007148653 (Nº CNJ: 0057222-37.2017.8.21.9000)  
2017/Cível

74

A vida útil desse bem, parece de consenso, é superior a dois, a três, ou até a cinco anos de uso regular.

Logo, se o defeito surge (e disso não se discute), até porque o autor trouxe documento de empresa idônea referindo a necessidade de troca do painel, o qual foi danificado por "LEDS BACK LIGHT" (fl. 06), o fornecedor fica obrigado a repará-lo, ou provar que o defeito surgiu por culpa exclusiva do consumidor.

Porém, no caso dos autos, a requerida se limitou a sustentar que não houve a comprovação do real defeito do produto e que a garantia estaria expirada quando a parte autora lhe acionou.

Assim, a requerida não juntou aos autos qualquer documento ou laudo técnico a fim de comprovar que o defeito apresentado na televisão adquirida pelo autor seja decorrente de mau uso ou de má instalação, já que esta não foi efetuada por empresa autorizada.

Deste modo, em observância ao previsto no artigo 18, §1º, I, do Código de Defesa do Consumidor, determino que o produto seja substituído por outro, de mesma espécie e em perfeitas condições de uso.

**Diante do exposto, voto por dar provimento ao recurso para o fim de afastar o reconhecimento da decadência e condenar a requerida a substituir o produto por outro, de mesma espécie e em perfeitas condições de uso.**



@ (PROCESSO ELETRÔNICO)

CAT  
Nº 71007148653 (Nº CNJ: 0057222-37.2017.8.21.9000)  
2017/Cível

75

Sem condenação em custas ou honorários, em face do resultado do julgamento.

**DR. LUIS FRANCISCO FRANCO (PRESIDENTE)** - De acordo com o(a) Relator(a).

**DR. GIULIANO VIERO GIULIATO** - De acordo com o(a) Relator(a).

**DR. LUIS FRANCISCO FRANCO** - Presidente - Recurso Inominado nº 71007148653,  
Comarca de Estância Velha: "DERAM PROVIMENTO AO RECURSO. UNÂNIME."

Juízo de Origem: JUIZADO ESPECIAL CIVEL ADJUNTO ESTANCIA VELHA - Comarca de Estância Velha

Anexo B - Jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça

# Superior Tribunal de Justiça

## RECURSO ESPECIAL Nº 984.106 - SC (2007/0207915-3)

**RELATOR** : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**  
**RECORRENTE** : SPERANDIO MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS LTDA  
**ADVOGADO** : FERDINANDO DAMO E OUTRO(S)

**RECORRIDO** : FRANCISCO SCHLAGER  
**ADVOGADA** : ANA PAULA FONTES DE ANDRADE

### EMENTA

DIREITO DO CONSUMIDOR E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO E RECONVENÇÃO. JULGAMENTO REALIZADO POR UMA ÚNICA SENTENÇA. RECURSO DE APELAÇÃO NÃO CONHECIDO EM PARTE. EXIGÊNCIA DE DUPLO PREPARO. LEGISLAÇÃO LOCAL. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 280/STF. AÇÃO DE COBRANÇA AJUIZADA PELO FORNECEDOR. VÍCIO DO PRODUTO. MANIFESTAÇÃO FORA DO PRAZO DE GARANTIA. VÍCIO OCULTO RELATIVO À FABRICAÇÃO. CONSTATAÇÃO PELAS INSTÂNCIAS ORDINÁRIAS. RESPONSABILIDADE DO FORNECEDOR. DOCTRINA E JURISPRUDÊNCIA. EXEGESE DO ART. 26, § 3º, DO CDC.

1. Muito embora tenha o art. 511 do CPC disciplinado em linhas gerais o preparo de recursos, o próprio dispositivo remete à "legislação pertinente" a forma pela qual será cobrada a mencionada custa dos litigantes que interpuserem seus recursos. Nesse passo, é a legislação local que disciplina as especificidades do preparo dos recursos cujo julgamento se dá nas instâncias ordinárias.

2. Portanto, a adequação do preparo ao recurso de apelação interposto é matéria própria de legislação local, não cabendo ao STJ aferir a regularidade do seu pagamento, ou se é necessário ou não o recolhimento para cada ação no bojo da qual foi manejada a insurgência. Inviável, no ponto, o recurso especial porquanto demandaria apreciação de legislação local, providência vedada, *mutatis mutandis*, pela Súmula n. 280/STF: "Por ofensa a direito local não cabe recurso extraordinário". Ademais, eventual confronto entre a legislação local e a federal é matéria a ser resolvida pela via do recurso extraordinário, nos termos do art. 102, inciso III, alínea "d", da Constituição Federal, com a redação que lhe foi conferida pela E.C. n. 45/04.

3. No mérito da causa, cuida-se de ação de cobrança ajuizada por vendedor de máquina agrícola, pleiteando os custos com o reparo do produto vendido. O Tribunal *a quo* manteve a sentença de improcedência do pedido deduzido pelo ora recorrente, porquanto reconheceu sua responsabilidade pelo vício que inquinava o produto adquirido pelo recorrido, tendo sido comprovado que se tratava de defeito de fabricação e que era ele oculto. Com efeito, a conclusão a que chegou o acórdão, sobre se tratar de vício oculto de fabricação, não se desfaz sem a

# Superior Tribunal de Justiça

reapreciação do conjunto fático-probatório, providência vedada pela Súmula 7/STJ. Não fosse por isso, o ônus da prova quanto à natureza do vício era mesmo do ora recorrente, seja porque é autor da demanda (art. 333, inciso I, do CPC) seja porque se trata de relação de consumo, militando em benefício do consumidor eventual *déficit* em matéria probatória.

4. O prazo de decadência para a reclamação de defeitos surgidos no produto não se confunde com o prazo de garantia pela qualidade do produto - a qual pode ser convencional ou, em algumas situações, legal. O Código de Defesa do Consumidor não traz, exatamente, no art. 26, um prazo de garantia legal para o fornecedor responder pelos vícios do produto. Há apenas um prazo para que, tornando-se aparente o defeito, possa o consumidor reclamar a reparação, de modo que, se este realizar tal providência dentro do prazo legal de decadência, ainda é preciso saber se o fornecedor é ou não responsável pela reparação do vício.

5. Por óbvio, o fornecedor não está, *ad aeternum*, responsável pelos produtos colocados em circulação, mas sua responsabilidade não se limita pura e simplesmente ao prazo contratual de garantia, o qual é estipulado unilateralmente por ele próprio. Deve ser considerada para a aferição da responsabilidade do fornecedor a natureza do vício que inquinou o produto, mesmo que tenha ele se manifestado somente ao término da garantia.

6. Os prazos de garantia, sejam eles legais ou contratuais, visam a acautelar o adquirente de produtos contra defeitos relacionados ao desgaste natural da coisa, como sendo um intervalo mínimo de tempo no qual não se espera que haja deterioração do objeto. Depois desse prazo, tolera-se que, **em virtude do uso ordinário do produto**, algum desgaste possa mesmo surgir. Coisa diversa é o vício intrínseco do produto existente desde sempre, mas que somente veio a se manifestar depois de expirada a garantia. Nessa categoria de vício intrínseco certamente se inserem os defeitos de fabricação relativos a projeto, cálculo estrutural, resistência de materiais, entre outros, os quais, em não raras vezes, somente se tornam conhecidos depois de algum tempo de uso, mas que, todavia, **não decorrem diretamente da fruição do bem**, e sim de uma característica oculta que esteve latente até então.

7. Cuidando-se de vício aparente, é certo que o consumidor deve exigir a reparação no prazo de noventa dias, em se tratando de produtos duráveis, iniciando a contagem a partir da entrega efetiva do bem e não fluindo o citado prazo durante a garantia contratual. Porém, conforme assevera a doutrina consumerista, o Código de Defesa do Consumidor, no § 3º do art. 26, no que concerne à disciplina do vício oculto, adotou o *critério da vida útil* do bem, e não o critério da garantia, podendo o fornecedor se responsabilizar pelo vício em um espaço largo de tempo, mesmo depois de expirada a garantia contratual.

8. Com efeito, em se tratando de vício oculto não decorrente do desgaste natural gerado pela fruição ordinária do produto, mas da própria

# Superior Tribunal de Justiça

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.

9. Ademais, independentemente de prazo contratual de garantia, a venda de um bem tido por durável com vida útil inferior àquela que legitimamente se esperava, além de configurar um defeito de adequação (art. 18 do CDC), evidencia uma quebra da boa-fé objetiva, que deve nortear as relações contratuais, sejam de consumo, sejam de direito comum. Constitui, em outras palavras, descumprimento do dever de informação e a não realização do próprio objeto do contrato, que era a compra de um bem cujo ciclo vital se esperava, de forma legítima e razoável, fosse mais longo.

10. Recurso especial conhecido em parte e, na extensão, não provido.

## ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça acordam, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas a seguir, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso e, nesta parte, negar-lhe provimento, nos termos do voto do Senhor Ministro Relator. Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti,, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília (DF), 04 de outubro de 2012(Data do Julgamento)

MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO

Relator

# Superior Tribunal de Justiça

**RECURSO ESPECIAL Nº 984.106 - SC (2007/0207915-3)**

RECORRENTE : SPERANDIO MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS LTDA  
ADVOGADO : FERDINANDO DAMO E OUTRO(S)  
RECORRIDO : FRANCISCO SCHLAGER  
ADVOGADA : ANA PAULA FONTES DE ANDRADE

## RELATÓRIO

### **O SENHOR MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO (Relator):**

1. Sperandio Máquinas e Veículos Ltda. ajuizou ação de cobrança em face de Francisco Schlager, noticiando ter vendido ao réu, em 17.6.1997, um trator agrícola novo no valor de R\$ 43.962,74 (quarenta e três mil, novecentos e sessenta e dois reais e setenta e quatro centavos). Informa que, em outubro de 2000, três anos e quatro meses depois da aquisição, observou-se um defeito na máquina, tendo a autora realizado os serviços necessários para o reparo do trator, trocando uma peça que estava defeituosa. Argumentou que a garantia contratual era de 8 (oito) meses ou 1.000 (mil) horas de uso - a que implementasse primeiro -, razão por que pleiteia o ressarcimento pelos serviços prestados, os quais totalizam R\$ 6.811,97 (seis mil, oitocentos e onze reais e noventa e sete centavos).

O réu contestou o pedido aduzindo que o defeito da máquina não era decorrência de desgaste natural ou de mau uso, mas consistia em defeito de projeto, tratando-se, assim, de vício oculto, por cujo reparo deveria responder o fornecedor. Manejou também reconvenção, pleiteando a condenação do autor ao ressarcimento dos lucros cessantes gerados pelo tempo em que a máquina permaneceu indisponível durante a manutenção (trinta dias).

O Juízo de Direito da 2ª Vara da Comarca de Campos Novos/SC, reconhecendo que se tratava de vício redibitório, julgou improcedente o pedido do autor na ação principal e procedente o pedido reconvenicional (fls. 187-198).

Em grau de recurso, o TJSC conheceu parcialmente da apelação interposta pelo autor-reconvindo e lhe negou provimento, nos termos da seguinte ementa:

**APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DE COBRANÇA – RECONVENÇÃO – TEMÁTICA NÃO CONHECIDA – PREPARO – REVENDEDORA DE IMPLEMENTOS AGRÍCOLAS – AQUISIÇÃO DE TRATOR – PEÇA DEFEITUOSA – DEFEITO DE FABRICAÇÃO – APLICAÇÃO DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR – VÍCIO OCULTO – PROVA TESTEMUNHAL – RESPONSABILIDADE DO VENDEDOR – SENTENÇA MANTIDA – RECURSO DESPROVIDO**

# *Superior Tribunal de Justiça*

Por ser a ação reconvenção autônoma e conexa com a ação principal, torna-se indispensável o recolhimento de preparo individualizado independentemente de a sentença ter sido uma.

Comprovado que o defeito na peça do trator agrícola é de fábrica, não contribuindo o comprador para o seu desgaste, inafastável o dever da revendedora em arcar com a reparação dos danos, a teor do art. 18 do CDC (fl. 238).

Opostos embargos de declaração, foram eles rejeitados (fls. 262-265).

Sobreveio recurso especial apoiado nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional, no qual se alega, além de dissídio jurisprudencial, ofensa aos arts. 333, incisos I e II, e 867 do Código de Processo Civil; arts. 18 e 26, inciso II, do Código de Defesa do Consumidor; arts. 178, § 2º, 955, 956 e 957 do Código Civil de 1916.

Insurge-se, inicialmente, contra a exigência de que o preparo do recurso de apelação seja efetuado duplamente quando interposto em face de sentença que julgou a ação principal e a reconvenção.

No mais, impugna o reconhecimento de sua responsabilidade pelo vício do produto, além de questionar a natureza desse vício e a ocorrência da decadência do direito de reclamá-lo.

Aduz que o defeito apresentado no maquinário surgiu quando já havia expirado o prazo de garantia conferido ao produto. Ademais, o recorrido não teria demonstrado que o citado defeito, na verdade um vício oculto, devendo ser considerado desgaste natural decorrente do uso por mais de três anos, sendo certo que o recorrido usou o trator sem nenhum defeito durante todo esse período.

Finalmente, pleiteia o provimento do recurso também quanto ao pedido de lucros cessantes deduzido na reconvenção, uma vez que o réu-reconvinte não fez prova da ocorrência de nenhum prejuízo.

Contra-arrazoado (fls. 364-373), o especial foi admitido (fls. 377-378).

É o relatório.

# Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 984.106 - SC (2007/0207915-3)

**RELATOR** : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**  
**RECORRENTE** : SPERANDIO MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS LTDA  
**ADVOGADO** : FERDINANDO DAMO E OUTRO(S)

**RECORRIDO** : FRANCISCO SCHLAGER  
**ADVOGADA** : ANA PAULA FONTES DE ANDRADE

## EMENTA

DIREITO DO CONSUMIDOR E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO E RECONVENÇÃO. JULGAMENTO REALIZADO POR UMA ÚNICA SENTENÇA. RECURSO DE APELAÇÃO NÃO CONHECIDO EM PARTE. EXIGÊNCIA DE DUPLO PREPARO. LEGISLAÇÃO LOCAL. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 280/STF. AÇÃO DE COBRANÇA AJUIZADA PELO FORNECEDOR. VÍCIO DO PRODUTO. MANIFESTAÇÃO FORA DO PRAZO DE GARANTIA. VÍCIO OCULTO RELATIVO À FABRICAÇÃO. CONSTATAÇÃO PELAS INSTÂNCIAS ORDINÁRIAS. RESPONSABILIDADE DO FORNECEDOR. DOCTRINA E JURISPRUDÊNCIA. EXEGESE DO ART. 26, § 3º, DO CDC.

1. Muito embora tenha o art. 511 do CPC disciplinado em linhas gerais o preparo de recursos, o próprio dispositivo remete à "legislação pertinente" a forma pela qual será cobrada a mencionada custa dos litigantes que interpuserem seus recursos. Nesse passo, é a legislação local que disciplina as especificidades do preparo dos recursos cujo julgamento se dá nas instâncias ordinárias.

2. Portanto, a adequação do preparo ao recurso de apelação interposto é matéria própria de legislação local, não cabendo ao STJ aferir a regularidade do seu pagamento, ou se é necessário ou não o recolhimento para cada ação no bojo da qual foi manejada a insurgência. Inviável, no ponto, o recurso especial porquanto demandaria apreciação de legislação local, providência vedada, *mutatis mutandis*, pela Súmula n. 280/STF: "Por ofensa a direito local não cabe recurso extraordinário". Ademais, eventual confronto entre a legislação local e a federal é matéria a ser resolvida pela via do recurso extraordinário, nos termos do art. 102, inciso III, alínea "d", da Constituição Federal, com a redação que lhe foi conferida pela E.C. n. 45/04.

3. No mérito da causa, cuida-se de ação de cobrança ajuizada por vendedor de máquina agrícola, pleiteando os custos com o reparo do produto vendido. O Tribunal *a quo* manteve a sentença de improcedência do pedido deduzido pelo ora recorrente, porquanto reconheceu sua responsabilidade pelo vício que inquinava o produto adquirido pelo recorrido, tendo sido comprovado que se tratava de defeito de fabricação e que era ele oculto. Com efeito, a conclusão a que chegou o acórdão,

# Superior Tribunal de Justiça

sobre se tratar de vício oculto de fabricação, não se desfaz sem a reapreciação do conjunto fático-probatório, providência vedada pela Súmula 7/STJ. Não fosse por isso, o ônus da prova quanto à natureza do vício era mesmo do ora recorrente, seja porque é autor da demanda (art. 333, inciso I, do CPC) seja porque se trata de relação de consumo, militando em benefício do consumidor eventual *déficit* em matéria probatória.

4. O prazo de decadência para a reclamação de defeitos surgidos no produto não se confunde com o prazo de garantia pela qualidade do produto - a qual pode ser convencional ou, em algumas situações, legal. O Código de Defesa do Consumidor não traz, exatamente, no art. 26, um prazo de garantia legal para o fornecedor responder pelos vícios do produto. Há apenas um prazo para que, tornando-se aparente o defeito, possa o consumidor reclamar a reparação, de modo que, se este realizar tal providência dentro do prazo legal de decadência, ainda é preciso saber se o fornecedor é ou não responsável pela reparação do vício.

5. Por óbvio, o fornecedor não está, *ad aeternum*, responsável pelos produtos colocados em circulação, mas sua responsabilidade não se limita pura e simplesmente ao prazo contratual de garantia, o qual é estipulado unilateralmente por ele próprio. Deve ser considerada para a aferição da responsabilidade do fornecedor a natureza do vício que inquinou o produto, mesmo que tenha ele se manifestado somente ao término da garantia.

6. Os prazos de garantia, sejam eles legais ou contratuais, visam a acautelar o adquirente de produtos contra defeitos relacionados ao desgaste natural da coisa, como sendo um intervalo mínimo de tempo no qual não se espera que haja deterioração do objeto. Depois desse prazo, tolera-se que, **em virtude do uso ordinário do produto**, algum desgaste possa mesmo surgir. Coisa diversa é o vício intrínseco do produto existente desde sempre, mas que somente veio a se manifestar depois de expirada a garantia. Nessa categoria de vício intrínseco certamente se inserem os defeitos de fabricação relativos a projeto, cálculo estrutural, resistência de materiais, entre outros, os quais, em não raras vezes, somente se tornam conhecidos depois de algum tempo de uso, mas que, todavia, **não decorrem diretamente da fruição do bem**, e sim de uma característica oculta que esteve latente até então.

7. Cuidando-se de vício aparente, é certo que o consumidor deve exigir a reparação no prazo de noventa dias, em se tratando de produtos duráveis, iniciando a contagem a partir da entrega efetiva do bem e não fluindo o citado prazo durante a garantia contratual. Porém, conforme assevera a doutrina consumerista, o Código de Defesa do Consumidor, no § 3º do art. 26, no que concerne à disciplina do vício oculto, adotou o *critério da vida útil* do bem, e não o critério da garantia, podendo o fornecedor se responsabilizar pelo vício em um espaço largo de tempo, mesmo depois de expirada a garantia contratual.

8. Com efeito, em se tratando de vício oculto não decorrente do desgaste

# Superior Tribunal de Justiça

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.

9. Ademais, independentemente de prazo contratual de garantia, a venda de um bem tido por durável com vida útil inferior àquela que legitimamente se esperava, além de configurar um defeito de adequação (art. 18 do CDC), evidencia uma quebra da boa-fé objetiva, que deve nortear as relações contratuais, sejam de consumo, sejam de direito comum. Constitui, em outras palavras, descumprimento do dever de informação e a não realização do próprio objeto do contrato, que era a compra de um bem cujo ciclo vital se esperava, de forma legítima e razoável, fosse mais longo.

10. Recurso especial conhecido em parte e, na extensão, não provido.

## VOTO

### O SENHOR MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO (Relator):

2. Primeiramente, cumpre ressaltar que os arts. 178, § 2º, 955, 956 e 957, todos do Código Civil de 1916, assim também o art. 867 do Código de Processo Civil, não foram objeto de prequestionamento, circunstância que atrai a incidência da Súmula n. 211/STJ: "Inadmissível recurso especial quanto à questão que, a despeito da oposição de embargos declaratórios, não foi apreciada pelo Tribunal *a quo*".

3. Analiso a questão relativa ao não conhecimento parcial da apelação, por ausência de preparo.

O Tribunal *a quo* entendeu que seria necessário duplo preparo, uma vez que, muito embora fosse um recurso apenas, eram duas as lides (a principal e a reconvenção).

Os fundamentos foram os seguintes:

Inicialmente, cumpre salientar que não se conhece da insurgência quanto aos fundamentos que levaram à procedência da reconvenção, porquanto a apelante não recolheu o devido preparo.

Tratando-se de ações conexas julgadas em uma única sentença (ação de cobrança e reconvenção), o preparo do recurso deve corresponder, em separado, a cada um dos feitos recorridos.

Colhe-se da jurisprudência:

# Superior Tribunal de Justiça

O julgamento de ações conexas ou de reconvenção na mesma sentença não dispensa o recorrente de efetuar o preparo de forma individualizada (TJSC, AC n. 2003.021116-0, de Curitiba, rei. Des. Alcides Aguiar, j. em 11-5-2006).

Nesse sentido, particularmente em ações com reconvenção, ver: AC n. 2001.013184-6, de Rio do Sul, rei. Des. Alcides Aguiar, j. em 23-6-2005; AC

n. 2003.026961-4, de Itaiópolis, rei. Des. Gastaldi Buzzi, j. em 16-6-2005.

Por conseguinte, interposto o recurso e feito um único preparo contra a sentença que decidiu tanto a ação principal quanto à reconvenção, inviável o acolhimento da inconformação quanto à última, porquanto deserta, a teor do art. 511 do Código de Processo Civil.

É justamente o caso sub judice, no qual a apelante, conforme se pode constatar à fl. 182, recolheu um único preparo para atacar tanto a ação de cobrança como a reconvenção.

Desse modo, não se conhece da alegação da apelante em relação ao pedido de lucros cessantes formulado em reconvenção por Francisco, Schlager (fl. 241).

Há antigo precedente da Terceira Turma que, em alguma medida, contradiz a posição adotada pelo acórdão ora recorrido.

Confira-se:

PROCESSO CIVIL. PREPARO. APELAÇÃO. Se considerou só o valor da ação, e não o da reconvenção, o preparo da apelação é insuficiente, mas pode ser complementado porque a hipótese não se assimila à falta de pagamento das custas; o recurso é um só, embora as demandas sejam duas. Embargos de declaração rejeitados.

(EDcl nos EDcl no REsp 276.156/SP, Rel. Ministro ARI PARGENDLER, TERCEIRA TURMA, julgado em 17/05/2001)

Não obstante, no caso concreto, proponho entendimento diverso para a solução da controvérsia.

A norma federal que rege, de forma genérica, o preparo do recurso é o art. 511 do CPC, assim redigido:

Art. 511. No ato de interposição do recurso, o recorrente provará, **quando exigido pela legislação pertinente**, o respectivo preparo, inclusive porte de remessa e de retorno, sob pena de deserção.

Com efeito, muito embora tenha o art. 511, do CPC, disciplinado em linhas gerais o preparo de recursos, o próprio dispositivo remete à "legislação pertinente" a forma pela qual será cobrada a mencionada custa dos litigantes que interpuserem seus recursos.

Como bem analisado por Araken de Assis, "o preparo consiste no prévio pagamento das despesas relativas ao processamento do recurso. O valor é fixado pela lei

# Superior Tribunal de Justiça

**de organização judiciária** para cada recurso e, de ordinário, emprega-se um percentual *ad valorem*" (*Manual dos recursos*. 2 ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2008, p. 207).

E, deveras, nem poderia ser diferente, tendo em vista que - com exceção do porte de remessa e de retorno, que tem natureza jurídica de remuneração do serviço postal (RE 571.978 AgR, Relator(a): Min. CEZAR PELUSO, Segunda Turma, julgado em 12/8/2008) - as custas judiciais, nas quais se insere o preparo recursal, têm natureza tributária de taxa, cuja instituição fica a cargo do ente prestador do "serviço público específico e divisível", nos termos do que dispõem os arts. 77 e 80 do Código Tributário Nacional:

Art. 77. As taxas cobradas pela União, pelos Estados, pelo Distrito Federal ou pelos Municípios, no âmbito de suas respectivas atribuições, têm como fato gerador o exercício regular do poder de polícia, ou a utilização, efetiva ou potencial, de serviço público específico e divisível, prestado ao contribuinte ou posto à sua disposição.

[...]

Art. 80. Para efeito de instituição e cobrança de taxas, consideram-se compreendidas no âmbito das atribuições da União, dos Estados, do Distrito Federal ou dos Municípios, aquelas que, segundo a Constituição Federal, as Constituições dos Estados, as Leis Orgânicas do Distrito Federal e dos Municípios e a legislação com elas compatível, **competem a cada uma dessas pessoas de direito público.**

Nesse sentido, são os seguintes precedentes do STF: ADI 3694, Relator(a): Min. SEPÚLVEDA PERTENCE, Tribunal Pleno, julgado em 20/09/2006, DJ 06-11-2006; ADI 1772 MC, Relator(a): Min. CARLOS VELLOSO, Tribunal Pleno, julgado em 15/04/1998, DJ 08-09-2000.

Portanto, a adequação do preparo ao recurso de apelação interposto é matéria própria de legislação local, não cabendo ao STJ aferir a regularidade do seu pagamento, ou se é necessário ou não o recolhimento para cada ação no bojo da qual foi manejada a insurgência.

Inviável, no ponto, o recurso especial, porquanto demandaria apreciação de legislação local, providência vedada, *mutatis mutandis*, pela Súmula n. 280/STF: "Por ofensa a direito local não cabe recurso extraordinário".

Ademais, eventual confronto entre a legislação local e a federal é matéria a ser resolvida pela via do recurso extraordinário, nos termos do art. 102, inciso III, alínea "d", da Constituição Federal, com a redação que lhe foi conferida pela E.C. n. 45/04.

Nesse sentido, confirmam-se os seguintes precedentes:

ADMINISTRATIVO. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO DE INSTRUMENTO. SERVIDOR PÚBLICO. MATÉRIA LOCAL. SÚMULA 280/STF. LEI LOCAL CONTESTADA EM FACE DE LEI FEDERAL.

# Superior Tribunal de Justiça

COMPETÊNCIA DO SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL. AGRAVO NÃO PROVIDO.

1. O Tribunal de origem, no presente caso, considerou deserto o agravo interno interposto pelo ora agravante sob o fundamento de que não foi realizado o preparo previsto no seu regimento interno e na Lei Estadual 4.847/93.
2. Nos termos do art. 102, III, "d", da Constituição Federal, compete ao Supremo Tribunal Federal examinar teses envolvendo lei local (Regimento Interno do Tribunal de origem e Lei Estadual 4.847/93) contestada em face de lei federal (arts. 511 e 557, § 1º, do CPC).
3. Agravo regimental não provido.  
(AgRg no Ag 1344973/ES, Rel. Ministro ARNALDO ESTEVES LIMA, PRIMEIRA TURMA, julgado em 15/05/2012, DJe 18/05/2012)

---

AGRAVO REGIMENTAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. INOCORRÊNCIA. PREPARO. CRIAÇÃO POR LEI ESTADUAL. POSSIBILIDADE. RECURSO ESPECIAL QUE ATACA DECISÃO FUNDADA EM DIREITO LOCAL. INVIABILIDADE. SÚMULA 280/STF.

[...]

2. Nos termos do artigo 145, II, da Constituição Federal, a lei local pode estabelecer os recursos sobre os quais incidirá a necessidade de realização do preparo, obrigando o jurisdicionado a sua observância, porquanto, preenchido o requisito "legislação pertinente" contido no artigo 511, caput, do Código de Processo Civil.
3. Inviável o prosseguimento de recurso especial contra decisão proferida com base em legislação local (Súmula 280/STF).
4. Decisão agravada mantida pelos seus próprios fundamentos.
5. AGRAVO REGIMENTAL DESPROVIDO.  
(AgRg nos EDcl no Ag 1226835/RJ, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 15/09/2011, DJe 21/09/2011)

---

Processual civil. Agravo no agravo de instrumento. Fundamentação. Ausente. Deficiente. Súmula 284/STF. Dissídio jurisprudencial. Cotejo analítico e similitude fática. Ausência. Preparo recursal. Lei estadual paulista nº 11.608/2003. Questão de direito local. Recurso especial inadmissível. violação indireta do art. 511 do CPC. Impossibilidade.

[...]

- A controvérsia relativa à necessidade de preparo para a oposição de embargos infringentes na Justiça do Estado de São Paulo demanda análise de direito local (Lei Estadual 11.608/2003) e, nesse sentido, não enseja a interposição do Recurso Especial.

Agravo não provido.

(AgRg no Ag 1078498/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA

TURMA, julgado em 01/10/2009, DJe 16/10/2009)

- 
4. Quanto ao mais, o Tribunal *a quo* manteve a sentença de improcedência do

# *Superior Tribunal de Justiça*

pedido deduzido pelo ora recorrente, porquanto reconheceu sua responsabilidade pelo vício que inquinava o produto adquirido pelo recorrido, tendo sido comprovado que se tratava de defeito de fabricação e que era ele oculto.

A sentença, no particular, chegou a essa conclusão depois de várias testemunhas - incluindo o preposto da sociedade ora recorrente e o mecânico que efetuou os reparos da máquina - confirmar que muitos outros tratores iguais ao adquirido apresentou o mesmo problema depois de certo tempo de uso, conforme se depreende dos seguintes trechos:

As testemunhas inquiridas durante a instrução do processo foram unânimes em ratificar as alegações do requerido-reconvinte, no sentido de afirmarem que o problema constatado no trator adquirido do autor-reconvindo é de fabricação e que foi reconhecido em diversos tratores da mesma linha e ano de fabricação.

Oportuno transcrever o depoimento de João Marcos Fagundes, gerente de peças e serviços da empresa requerente-reconvinda (fls. 131/132):

"(...) Que o depoente se recorda quando o requerido levou o trator para consertar. Que havia um problema na transmissão. Que o requerido comprou o trator novo na empresa em que o depoente trabalha. (...) Que o trator deve ter ficado cerca de trinta dias na empresa para o conserto. (...) Que realmente tiveram o mesmo problema em outros tratores naquela época, assim como alguns tratores nunca deram problema. (...) Que o período de vida útil de um trator é cerca de 8.000 horas, ou cerca de 8 (oito) anos. Que entende como vida útil, o desgaste normal de uma peça que é utilizada com mais frequência. (...) Que realmente alguns outros tratores apresentavam o mesmo defeito daquele do requerido. Que da série do trato do requerido, mais tratores apresentaram o mesmo defeito, sendo que o número que não apresentou foi bem menor. (...)"

No mesmo sentido, traz-se à colação o depoimento de Evandro Parenti, que exerce a profissão de mecânico e que efetuou o conserto do trator do requerido- reconvinte (fl. 134):

"(...) Que não tem bem certeza, mas acha que há cerca de três anos atrás foi feito o conserto do câmbio do trator do requerido na oficina que o depoente trabalha. Que pode afirmar que vários tratores da série do requerido apresentaram defeito de fabricação. Que o problema era na transmissão. Que consertou apenas o trator do requerido. Que há quatro ou cinco tratores da mesma série na cidade que o depoente ouviu os proprietários reclamarem do mesmo problema. Que tais são clientes do depoente na oficina. (...) Que o trator deveria ter uma vida útil de aproximadamente 10.000 horas, que em anos vai depender do uso, mas ficaria em torno de 10 a 12 anos. (...)"

Ainda, têm-se as declarações de Valter Zanchet (fl. 133):

"(...) Que conhece outras pessoas que tem o mesmo trator e que igualmente apresentaram o mesmo problema, como Ivo Tessaro, Oilson

# Superior Tribunal de Justiça

Wagner. Que o ano dos tratores é o mesmo. (...)"

Diante destas afirmações, resta incontroversa a efetiva existência de vício redibitório no bem negociado entre as partes e, uma vez reconhecida a existência deste, não há que se discutir a respeito do prazo de garantia fornecido pela empresa revendedora e/ou fabricante, eis que, como antes analisado, trata-se de defeito oculto, ao menos para o adquirente, quando da aquisição, sendo dever do fornecedor responsabilizar-se pela sua existência e prejuízos daí decorrentes (fls. 193-195).

O acórdão manteve a sentença, adotando a mesma linha de raciocínio.

Com efeito, a conclusão a que chegou o acórdão, sobre se tratar de vício oculto de fabricação, não se desfaz sem a reapreciação do conjunto fático-probatório, providência vedada pela Súmula 7/STJ.

Não fosse por isso, o ônus da prova quanto à natureza do vício era mesmo do ora recorrente, seja porque é autor da demanda (art. 333, inciso I, do CPC), seja porque se trata de relação de consumo, militando em benefício do consumidor eventual *déficit* em matéria probatória.

5. Com efeito, parte-se da premissa de que o defeito que ensejou a lide tratava-se de vício oculto de fabricação, devendo, por isso, ser aplicado o prazo decadencial previsto no CDC, art. 26, inciso II, mas se iniciando conforme o § 3º:

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

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

§ 3º Tratando-se de vício oculto, o prazo decadencial inicia-se no momento em que ficar evidenciado o defeito.

Importante registrar, porém, que o prazo de decadência para que se reclame pelos defeitos surgidos no produto não se confunde com o prazo de garantia pela qualidade do produto - que pode ser convencional ou, em algumas situações, legal.

Há prazo legal de garantia, por exemplo, no contrato de empreitada, disciplinado pelo *caput*, do art. 618 do Código Civil de 2002 nos seguintes termos:

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.

O parágrafo único do citado artigo, à sua vez, traz o prazo decadencial para que o contratante reclame pelos vícios do empreendimento:

Parágrafo único. Decairá do direito assegurado neste artigo o dono da obra

# *Superior Tribunal de Justiça*

que não propuser a ação contra o empreiteiro, nos cento e oitenta dias seguintes ao aparecimento do vício ou defeito.

Dá já ter decidido esta Turma, analisando controvérsia nascida quando ainda vigente o CC/16, que não previa prazo expresso para o pleito dessa natureza, que "o prazo de cinco anos a que alude o art. 1.245 do CC/16 refere-se à garantia do construtor pela solidez e segurança da obra executada. Uma vez apresentado qualquer defeito de tal natureza dentro desse quinquênio, o construtor poderá ser acionado no prazo de 20 anos a que alude o art. 177 do CC/16" (AgRg nos EDcl no REsp 773.977/MG, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 07/04/2011).

Tal entendimento é consentâneo com o que dispõe a Súmula n. 194/STJ: "Prescreve em vinte anos a ação para obter, do construtor, indenização por defeitos da obra".

Porém, os precedentes não resolvem explicitamente questões particulares se ocorrentes duas situações: a) quando não existir prazo legal de garantia para determinado contrato; ou b) quando o vício se tornar aparente somente depois de expirado o prazo de garantia (legal ou contratual).

Deveras, há de se ponderar que o Código de Defesa do Consumidor não traz, exatamente, no mencionado artigo 26, um prazo de garantia legal para que o fornecedor responda pelos vícios do produto.

Há apenas um prazo para que, tornando-se aparente o defeito, possa o consumidor reclamar a reparação, de modo que, se este realizar tal providência dentro do prazo legal de decadência, ainda é preciso saber se o fornecedor é ou não responsável pela reparação do vício.

Se o defeito surgiu dentro da garantia contratual, certamente o fornecedor por ele responderá, mesmo porque nem corre o prazo decadencial nesse período (REsp 547.794/PR, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 15/02/2011).

Porém, a questão não é tão singela quando o defeito se fizer evidente depois de expirado o prazo da garantia contratualmente estabelecida.

Vale dizer, a indagação que deve ser respondida é até quando o fornecedor permanece responsável pelos vícios do produto vendido, uma vez que o CDC, como antes afirmado, não prevê o mencionado prazo de garantia legal, como o fez o art. 618 do Código Civil de 2002, por exemplo, para o contrato de empreitada.

6. Início por salientar que não cabe aqui a distinção terminológica entre "vício" e "defeito", tal como realizado pelo CDC, porquanto se me afigura inócua para o deslinde da

# Superior Tribunal de Justiça

questão.

A doutrina consumerista, de um modo geral, tem conceituado "vício" como o característico que torna o produto inadequado para aos fins a que se destina, ou lhe reduza o valor, ao passo que "defeito" seria o característico que, além de tornar o produto inadequado, gera um risco de segurança para o consumidor, podendo-lhe acarretar danos.

Como visto, a diferenciação não é ontológica, não reside na essência de cada conceito. Diz respeito apenas à gravidade ou às possíveis consequências da característica do produto, não se me afigurando necessário proceder a tal distinção.

Aliás, o próprio Código Civil de 2002 confere o mesmo tratamento jurídico ao "vício" e ao "defeito", proclamando que "[a] coisa recebida em virtude de contrato comutativo pode ser enfeitada por **vícios ou defeitos ocultos**, que a tornem imprópria ao uso a que é destinada, ou lhe diminuam o valor" (art. 441, *caput*).

6.1. Quanto ao tema ora tratado, notício - até por honestidade argumentativa - que existe doutrina consumerista a propugnar a tese segundo a qual se o vício no produto se manifestar depois do prazo de garantia - legal ou contratual -, não teria o consumidor direito de pleitear nenhuma das providências previstas nos art. 18 do CDC, quais sejam: o reparo do defeito, a substituição do produto por outro da mesma espécie, a restituição da quantia paga ou o abatimento proporcional do preço.

Nesse sentido é o magistério de Zelmo Danari:

*Quid juris* se o vício somente se exteriorizar na fase mais avançada do consumo, após o término do prazo de garantia contratual?

Para responder a essa indagação, é preciso ter presente que o consumo de produto ou serviço passa por uma *fase de preservação*, em que se busca manter sua indenidade, ou seja, a incolumidade do bem ou do serviço colocado no mercado de consumo. Esse período de tempo costuma ser mensurado pelo prazo contratual de garantia. Portanto, é o próprio fornecedor quem determina o tempo de duração do termo de garantia, variável segundo a natureza do bem ou serviço.

A fase subsequente é de conservação do produto ou serviço, pois, em função de sua degradação, passa a ser consumido sem garantia contratual do respectivo fornecedor, cumprindo ao consumidor arcar com os respectivos custos.

[...]

Significa dizer que a data-limite para efeito de exoneração da responsabilidade do fornecedor coincide com a data-limite da garantia legal ou contratual, e isso tem uma explicação muito simples: não se pode eternizar a responsabilidade do fornecedor por vícios ocultos dos produtos ou serviços (DANARI, Zelmo. *Código brasileiro de defesa do consumidor: comentado pelos autores do anteprojeto*. Ada Pellegrini Grinover [et. al.]. 9 ed. Rio de Janeiro: Forense Universitária, 2007, fls. 237-238).

# Superior Tribunal de Justiça

De fato, o fornecedor não está, *ad aeternum*, responsável pelos produtos colocados em circulação, mas, a meu juízo, sua responsabilidade não se limita pura e simplesmente ao prazo contratual de garantia, o qual é estipulado unilateralmente por ele próprio.

Cumpra ressaltar que, mesmo na hipótese de existência de prazo legal de garantia, causaria estranheza afirmar que o fornecedor estaria sempre e sempre isento de responsabilidade em relação aos vícios que se tornaram evidentes depois desse interregno.

Basta dizer, por exemplo, que, muito embora o construtor responda pela solidez e segurança da obra pelo prazo legal de 5 (cinco) anos, nos termos do art. 618 do CC/02, não seria admissível que o empreendimento pudesse desabar no sexto ano e por nada respondesse o construtor.

Com mais razão, o mesmo raciocínio pode ser utilizado para a hipótese de garantia contratual, na medida em que nem a legal constitui-se em um prazo fatal a partir do qual o fornecedor se exime de toda e qualquer responsabilidade sobre o produto.

Deve ser considerada para a aferição da responsabilidade do fornecedor a natureza do vício que inquinou o produto, mesmo que tenha ele se manifestado somente ao término da garantia.

Nesse passo, os prazos de garantia, sejam eles legais ou contratuais, visam a acautelar o adquirente de produtos contra defeitos relacionados ao desgaste natural da coisa, como sendo um intervalo mínimo de tempo no qual não se espera que haja deterioração do objeto. Depois desse prazo, tolera-se que, **em virtude do uso ordinário do produto**, algum desgaste possa mesmo surgir.

Coisa diversa é o vício intrínseco do produto existente desde sempre, mas que somente veio a se manifestar depois de expirada a garantia, como é o caso de edifícios de estruturas frágeis que ruínam a partir de certo tempo de uso, mas muito antes do que normalmente se esperaria de um empreendimento imobiliário, de modo a ficar contrariada a própria essência do que seja um "bem durável".

Nessa categoria de vício intrínseco certamente se inserem os defeitos de fabricação relativos a projeto, cálculo estrutural, resistência de materiais, entre outros, os quais, em não raras vezes, somente se tornam conhecidos depois de algum tempo de uso, mas que, todavia, **não decorrem diretamente da fruição do bem**, e sim de uma característica oculta que esteve latente até então.

Um eletroeletrônico, por exemplo, mesmo depois do seu prazo contratual de garantia, não é feito para explodir, de modo que se tal acidente ocorrer por um erro de concepção nascido ainda na fabricação do produto - e não em razão do desgaste natural

# Superior Tribunal de Justiça

decorrente do uso -, é ele defeituoso, independentemente do término do prazo de garantia.

Relembro, ainda, um episódio que ficou nacionalmente conhecido: entre os anos de 2007 e 2008 foi noticiado na imprensa que determinado modelo de veículo popular apresentava um possível defeito que punha em risco a integridade física do usuário. Ao tentar rebater o banco traseiro para que o espaço do porta-malas fosse ampliado, era comum que o assento retornasse abruptamente contra a mão da pessoa, tendo sido noticiado diversos casos em que os proprietários tiveram dedos decepados, outros mutilados.

Confira-se:

[http://quatorrodas.abril.com.br/autoservico/autodefesa/conteudo\\_182940.shtml](http://quatorrodas.abril.com.br/autoservico/autodefesa/conteudo_182940.shtml) e  
<http://revistaepoca.globo.com/Revista/Epoca/0,,EDG81441-6014-507,00.html>, acesso em  
24.9.2012.

No caso ora mencionado, tivesse sido constatado que o defeito não era decorrente do desgaste causado pelo uso comum do produto, mas sim um vício de fabricação consistente em um erro de projeto, como poderia o fornecedor opor o término do prazo de garantia para afastar sua responsabilidade pelo defeito?

6.2. Ressalte-se, também, que desde a década de 20 - e hoje, mais do que nunca, em razão de uma sociedade massificada e consumista -, tem-se falado em *obsolescência programada*, consistente na redução artificial da durabilidade de produtos ou do ciclo de vida de seus componentes, para que seja forçada a recompra prematura.

Como se faz evidente, em se tratando de bens duráveis, a demanda por determinado produto está viceralmente relacionada com a quantidade desse mesmo produto já presente no mercado, adquirida no passado. Com efeito, a maior durabilidade de um bem impõe ao produtor que aguarde mais tempo para que seja realizada nova venda ao consumidor, de modo que, a certo prazo, o número total de vendas deve cair na proporção inversa em que a durabilidade do produto aumenta.

Nessas circunstâncias, é até intuitivo imaginar que haverá grande estímulo para que o produtor eleja estratégias aptas a que os consumidores se antecipem na compra de um novo produto, sobretudo em um ambiente em que a eficiência mercadológica não é ideal, dada a imperfeita concorrência e o abuso do poder econômico, e é exatamente esse o cenário propício para a chamada *obsolescência programada* (a propósito, confira-se: CABRAL, Hildeliza Lacerda Tinoco Boechat; RODRIGUES, Maria Madalena de Oliveira. *A obsolescência programada na perspectiva da prática abusiva e a tutela do consumidor*. in. *Revista Magister de Direito Empresarial, Concorrencial e do Consumidor*. vol. 1. Porto Alegre: Magister (fev./mar. 2005 e vol 42, dez./jan.2012).

São exemplos desse fenômeno: a reduzida vida útil de componentes

# Superior Tribunal de Justiça

eletrônicos (como baterias de telefones celulares), com o posterior e estratégico inflacionamento do preço do mencionado componente, para que seja mais vantajoso a recompra do conjunto; a incompatibilidade entre componentes antigos e novos, de modo a obrigar o consumidor a atualizar por completo o produto (por exemplo, *softwares*); o produtor que lança uma linha nova de produtos, fazendo cessar açodadamente a fabricação de insumos ou peças necessárias à antiga.

Registro, por exemplo, da jurisprudência do TJRJ, caso em que um televisor apresentou defeito um ano e doze dias depois da venda (doze dias após o término da garantia), e tendo o consumidor procurado a assistência técnica, constatou ele que não existiam mais peças de reposição para solucionar o vício, de modo que, em boa verdade, o produto - bem durável - tornou-se imprestável em brevíssimo espaço de tempo (AC 0006196-91.2008.8.19.0004, 4a Câmara Cível do TJRJ, Rel. Des. Sérgio Jerônimo A. Silveira, j. 19.10.2011).

Certamente, práticas abusivas como algumas das citadas devem ser combatidas pelo Judiciário, visto que contraria a Política Nacional das Relações de Consumo, de cujos princípios se extrai a "garantia dos produtos e serviços com padrões adequados de qualidade, segurança, durabilidade e desempenho" (art. 4º, inciso II, alínea "d", do CDC), além de gerar inegável impacto ambiental decorrente do descarte crescente de materiais (como lixo eletrônico) na natureza.

6.3. Com efeito, retomando o raciocínio para o caso em apreço, é com os olhos atentos ao cenário atual - e até com boa dose de malícia, dada a massificação do consumo - que deve o Judiciário analisar a questão do vício ou defeito do produto.

Cuidando-se de vício aparente, é certo que o consumidor deve exigir a reparação no prazo de noventa dias, em se tratando de produtos duráveis, iniciando a contagem a partir da entrega efetiva do bem e não fluindo o citado prazo durante a garantia contratual.

Porém, 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, que se pretende seja ele "durável".

A doutrina consumerista - sem desconsiderar a existência de entendimento contrário, como antes citado - tem entendido que o Código de Defesa do Consumidor, no § 3º do art. 26, no que concerne à disciplina do vício oculto, adotou o *critério da vida útil* do bem, e não o critério da garantia, podendo o fornecedor se responsabilizar pelo vício em um espaço

# Superior Tribunal de Justiça

largo de tempo, mesmo depois de expirada a garantia contratual.

Confira-se:

Um dos maiores avanços concedidos pelo CDC em relação ao CC/1916 - e nem sempre percebido pela doutrina - foi conferido pelo disposto no § 3º do art. 26 da Lei 8.078/1990, ao estabelecer, sem fixar previamente um limite temporal, que, "tratando-se de vício oculto, o prazo decadencial inicia-se no momento em que ficar evidenciado o defeito".

O dispositivo possibilita que a garantia legal se estenda, conforme o caso, a três, quatro ou cinco anos após a aquisição. Isso é possível porque não há - propositalmente - expressa indicação do prazo máximo para aparecimento do vício oculto, a exemplo da disciplina do Código Civil (§ 1º do art. 445).

Desse modo, o critério para delimitação do prazo máximo de aparecimento do vício oculto passa a ser o da **vida útil** do bem, o que, além de conferir ampla flexibilidade ao julgador, revela a importância da análise do caso concreto em que o fator tempo é apenas um dos elementos a ser apreciado. Autorizada doutrina sustenta a aplicação do critério da vida útil como limite temporal para o surgimento do vício oculto.

A propósito, Cláudia Lima Marques observa: "Se o vício é oculto, porque se manifestou somente com o uso, experimentação do produto ou porque se evidenciará muito tempo após a tradição, o limite temporal da garantia legal está em aberto, seu termo inicial, segundo o § 3º do art. 26, é a descoberta do vício. Somente a partir da descoberta do vício (talvez meses ou anos após o contrato) é que passarão a correr os 30 ou 90 dias. Será, então, a nova garantia eterna? Não, os bens de consumo possuem uma durabilidade determinada. É a chamada **vida útil** do produto" (*Contratos*, p. 1196-1197). Na mesma linha é a posição de Herman Benjamin, que sintetiza: "Diante de um vício oculto qualquer juiz vai sempre atuar causidicamente. Aliás, como faz em outros sistemas legislativos. **A vida útil do produto** ou serviço será um dado relevante na apreciação da garantia" (*Comentários*, p. 134-135). Antes de concluir, observa, com propriedade: "O legislador, na disciplina desta matéria, não tinha, de fato, muitas opções. De um lado, poderia estabelecer um prazo totalmente arbitrário para a garantia, abrangendo todo e qualquer produto ou serviço. Por exemplo, seis meses (e por que não dez anos?) a contar da entrega do bem. De outro lado, poderia deixar - como deixou

- que o prazo (trinta ou noventa dias) passasse a correr somente no momento em que o vício se manifestasse. Esta última hipótese, a adotada pelo legislador, tem prós e contras. Fala-lhe objetividade e pode dar ensejo a abusos. E estes podem encarecer desnecessariamente os produtos e serviços. Mas é ela a única realista, reconhecendo que muito pouco é uniforme entre os incontáveis produtos e serviços oferecidos no mercado" (*Comentários*, p. 134).

[...]

Portanto, embora os prazos decadenciais para reclamar de vícios redibitórios em imóveis, tanto no CC/1916 (180 dias) como no CC/2002 (1 ano), sejam mais amplos do que o prazo previsto no CDC (90 dias), a disciplina do CDC analisada de maneira integral é mais vantajosa.

O **critério da vida útil** confere coerência ao ordenamento jurídico e

# Superior Tribunal de Justiça

prestigia o projeto constitucional de defesa do consumidor, considerando sua vulnerabilidade no mercado de consumo (BESSA, Leonardo Roscoe. BENJAMIN, Antônio Herman V. [et. al.]. *Manual de direito do consumidor*. 4. ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2012, pp. 203-205).

Nessa linha, já decidiu a Segunda Turma, julgando recurso interposto em uma ação civil pública:

RECURSO ESPECIAL. CONSUMIDOR. VÍCIO OCULTO. PRODUTO DURÁVEL. RECLAMAÇÃO. TERMO INICIAL.

1. Na origem, a ora recorrente ajuizou ação anulatória em face do PROCON/DF - Instituto de Defesa do Consumidor do Distrito Federal, com o fim de anular a penalidade administrativa imposta em razão de reclamação formulada por consumidor por vício de produto durável.

[...]

3. De fato, conforme premissa de fato fixada pela corte de origem, o vício do produto era oculto. Nesse sentido, **o *dies a quo* do prazo decadencial de que trata o art. 26, §6º [rectius, 3º] do Código de Defesa do Consumidor é a data em ficar evidenciado o aludido vício, ainda que haja uma garantia contratual, sem abandonar, contudo, o critério da vida útil do bem durável, a fim de que o fornecedor não fique responsável por solucionar o vício eternamente.** A propósito, esta Corte já apontou nesse sentido.

4. Recurso especial conhecido e provido.

(REsp 1.123.004/DF, Rel. Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES,

SEGUNDA TURMA, julgado em 1/12/2011, DJe 9/12/2011)

Na mesma direção, o Ministro Sidnei Beneti proferiu judicioso voto-vista no julgamento do REsp 903.771/SE, Rel. Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, julgado em 12/4/2011:

Certos danos nada têm que ver com garantia. E somente podem ser constatados mediante a utilização efetiva do imóvel, que tem de ser produto de durabilidade superior a cinco anos. Por exemplo: defeitos decorrentes de falhas estruturais, somente podem ser descobertos com o tempo, como é o caso de falhas de fundações, de cálculo de equilíbrio do prédio, de célere deterioração decorrente de uso de materiais inadequados ou de qualidade inferior somente podem ser descobertos em tempo superior ao curto espaço de cinco anos. Correta, pois, a regra vintenária, a partir do conhecimento do defeito, de que muitas vezes não se tem como saber antes de surgirem exteriorizações como as que emergem das profundezas das fundações em que fixada a obra, entre outras.

6.4. Deveras, independentemente de prazo contratual de garantia, a venda de um bem tido por durável com vida útil inferior àquela que legitimamente se esperava, além de

# Superior Tribunal de Justiça

configurar um defeito de adequação (art. 18 do CDC), evidencia uma quebra da boa-fé objetiva, que deve nortear as relações contratuais, sejam elas de consumo, sejam elas regidas pelo direito comum. Constitui, em outras palavras, descumprimento do dever de informação e a não realização do próprio objeto do contrato, que era a compra de um bem cujo ciclo vital se esperava, de forma legítima e razoável, fosse mais longo.

Nesse particular, a existência dos chamados deveres anexos, como o de informação, revela-se como uma das faces de atuação ou operatividade do princípio da boa-fé objetiva, mostrando-se evidente que o perecimento ou a danificação de bem durável de forma prematura e causada por vício de fabricação denota a quebra dos mencionados deveres.

6.5. No caso concreto, o vício que ensejou a lide foi reconhecido pelas instâncias ordinárias como sendo defeito oculto de fabricação, razão pela qual o prazo decadencial previsto no art. 26, inciso II, do CDC iniciou-se no momento em que ficou evidenciado o vício (§ 3º), pouco importando tenha ele se exteriorizado somente depois de esgotado o prazo de garantia contratual, desde que dentro do que se esperava ser a *vida útil* do bem durável.

Neste ponto, é de se registrar que o bem adquirido pelo autor apresentou o mencionado vício - gravíssimo, ao que parece - com cerca de 3 (três) anos de uso, mas que, conforme apurado nas instâncias ordinárias, "o trator deveria ter uma vida útil de aproximadamente 10.000 horas, que em anos vai depender do uso, mas ficaria em torno de 10 a 12 anos".

Portanto, era mesmo de responsabilidade do fornecedor o reparo reclamado pelo autor.

7. Diante do exposto, conheço parcialmente do recurso especial, mas nego-lhe provimento.

É como voto.

# *Superior Tribunal de Justiça*

RECURSO ESPECIAL Nº 984.106 - SC (2007/0207915-3)

VOTO

**O EXMO. SR. MINISTRO MARCO BUZZI:**

Sr. Presidente, da mesma forma, cumprimentando pelo minucioso e belíssimo voto, acompanho V. Exa. para negar provimento ao recurso especial.



**MINISTRO MARCO BUZZI  
MINISTRO**

**PRESIDENTE O SR. MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**

**RELATOR O SR. MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**

**QUARTA TURMA - SESSÃO DE JULGAMENTO 04/10/2012**

# Superior Tribunal de Justiça

## CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2007/0207915-3

**PROCESSO ELETRÔNICO REsp 984.106 / SC**

Números Origem: 14010029919

20060270227000200

PAUTA: 02/10/2012

JULGADO: 04/10/2012

### Relator

Exmo. Sr. Ministro **LUIS FELIPE SALOMÃO**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. EDILSON ALVES DE FRANÇA

Secretária

Bela. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

### AUTUAÇÃO

RECORRENTE : SPERANDIO MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS  
LTDA ADVOGADO : FERDINANDO DAMO E OUTRO(S)

RECORRIDO : FRANCISCO SCHLAGER  
ADVOGADA : ANA PAULA FONTES DE  
ANDRADE

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Prestação de Serviços

### CERTIDÃO

Certifico que a egrégia QUARTA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A Quarta Turma, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso e, nesta parte, negou-lhe provimento, nos termos do voto do Senhor Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti,, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.



**UNIVATES**

R. Avelino Tallini, 171 | Bairro Universitário | Lajeado | RS | Brasil  
CEP 95900.000 | Cx. Postal 155 | Fone: (51) 3714.7000  
[www.univates.br](http://www.univates.br) | 0800 7 07 08 09

UNIVERSIDADE DO VALE DO TAQUARI - UNIVATES  
CURSO DE DIREITO

TRABALHO DE CURSO II – MONOGRAFIA/ARTIGO ACADÊMICO

FICHA DE LIBERAÇÃO DO TCC PARA BANCA DE DEFESA–2018/B

Acadêmico(a): João Leonardo de Azevedo Volken

Título da Monografia/Artigo Acadêmico:

GARANTIA LEGAL E A VIDA ÚTIL NO SETOR DA CONSTRUÇÃO CIVIL: UMA ANÁLISE JURÍDICA DE EDIFICAÇÕES HABITACIONAIS

---

Orientador(a): André Eduardo Schröder Prediger

Texto do(a) orientador(a) encaminhando (com ou sem restrições) o trabalho para a defesa em Banca:

O presente TCC encontra-se apto a ser defendido perante a banca examinadora.

Lajeado, 16/11/2018

Assinatura do(a) Professor(a) Orientador(a)

Esta ficha deverá ser preenchida e assinada pelo orientador do trabalho antes de ser digitalizada e postada em local próprio no ambiente virtual da disciplina de TCCII até o dia 19/11/2018.

**DECLARAÇÃO DE RESPONSABILIDADE  
DE CORREÇÃO LINGUÍSTICA E DE FORMATAÇÃO  
DE MONOGRAFIA DO CURSO DE DIREITO**

Eu, simoni\*1 residente na Rua Kothar J. Chrust, nº 471/201 Bairro Hidráulica na cidade de Lajeado -RS, e-mail: simoni.gastmann@outlook.com.br, telefone: (51) 991615782 declaro assumir a responsabilidade técnica pela correção linguística do texto monográfico: \*2 de autoria do acadêmico do Curso de Direito da Universidade do Vale do Taquari - Univates: João Leonardo de Azevedo Volken.

Lajeado/RS, 17 de novembro de 2018.

simoni s. gastmann

Revisor(a)

\*1. Simoni Schirmbeck Gastmann

\*2. Garantia legal e a vida útil no setor da construção civil: uma análise jurídica de edificações habitacionais