

PRAZOS DECADENCIAIS E PRESCRICIONAIS NO DIREITO IMOBILIÁRIO

à luz do julgamento do Recurso Especial
nº 1.721.694 – SP, de Relatoria da
Ministra Nancy Andrighi.

FERREIRA PINTO
CORDEIRO *advogados*
SANTOS & MAIA



Análise sistemática dos prazos de garantia, prescrição e decadência, analisados pela Ministra Nancy Andrighi, no julgamento da 3ª Turma do STJ no REsp nº 1.721.694 – SP.

Dispositivo legal	Relação jurídica regulada	Natureza do prazo, se garantia, prescricional ou decadencial
Artigo 618 do Código Civil	Dono da obra/comitente e empreiteiro (relação de empreitada)	<p>Caput: prazo quinquenal de garantia da obra.</p> <p>Parágrafo único: prazo decadencial de 180 (cento e oitenta dias) para a formulação de pedido de redibição ou abatimento proporcional do preço.</p>
Artigo 26, II do Código de Defesa do Consumidor	Consumidor e fornecedor de serviço (relação de consumo)	<p>Prazo decadencial de 90 (noventa) dias para formulação de um dos pedidos constantes no art. 18, §1º e art. 20 do CDC.</p> <p>Vícios aparentes: termo inicial da contagem do prazo, a partir da entrega efetiva do bem (§1º).</p> <p>Vícios ocultos: termo inicial da contagem do prazo é o conhecimento do vício, não importando a data do seu surgimento.</p>

Dispositivo legal	Relação jurídica regulada	Natureza do prazo, se garantia, prescricional ou decadencial
Artigo 205 do Código Civil	Dono da obra/comitente e empreiteiro (relação de contrato de empreitada) e consumidor e fornecedor (relação de consumo)	<p>Prazo prescricional de 10 (dez) anos para pleitear indenização decorrente de ilícito contratual.</p> <p>Relação entre comitente e empreiteiro: o vício deve ter sido conhecido dentro do prazo de garantia de 5 (cinco) anos, sendo que a partir desse momento, inicia-se o prazo de 10 (dez) anos para pleitear indenização.</p> <p>Relação de consumo: o termo inicial da contagem do prazo é a data do conhecimento do vício, seja ele aparente ou oculto, devendo ser pleiteada a indenização nos próximo 10 (dez) anos da ciência do ato lesivo.</p> <p>Atenção! Esse prazo é prescricional e se aplica a ambas as relações jurídicas, desde que os pedidos formulados não sejam um daqueles dispostos nos artigos 18, §1º e 20 do CDC.</p>
Artigo 27 do Código de Defesa do Consumidor	Consumidor e fornecedor (relação de consumo)	Prazo prescricional quinquenal para pleitear indenização em face do fornecedor, somente nas hipóteses de fato do produto ou serviço .

A íntegra do artigo de comentários à decisão pode ser lido em www.ferreira.adv.br.