

**Comentários sobre a aplicabilidade dos 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.**

**O caso.**

Em 09 de setembro de 2019, foi julgado pela 3ª Turma do STJ, sob a Relatoria da Ministra Nancy Andrighi, o Recurso Especial autuado sob o nº 1.721.694 – SP, cujo objeto foi a alegação de violação aos artigos 205 e 618 do Código Civil.

O Recorrente, adquirente de uma unidade imobiliária incorporada pelo Recorrido, JPC - Incorporações e Construções Ltda - ME., ajuizou ação ordinária com pedido de obrigação de fazer cumulada com reparação por danos materiais e morais, sob o fundamento de que o imóvel adquirido não foi entregue conforme memorial descritivo da unidade.

A sentença de primeira instância prolatada pelo Magistrado da 3ª Vara Cível da comarca de Santos/SP, extinguiu o processo com resolução de mérito, reconhecendo a decadência do direito do Autor em pleitear os reparos e as respectivas compensações, aplicando o prazo decadencial de 90 (noventa) dias disposto no artigo 26, inciso II, § 1º, do Código de Defesa do Consumidor.

Irresignado, o consumidor Recorrente, apresentou apelação ao Tribunal de Justiça de São Paulo, suscitando que o prazo aplicável ao caso seria prescricional, de 10 (dez) anos, nos termos do artigo 205 do Código Civil. Em seu entendimento, se a ciência dos vícios fosse tomada dentro do prazo de garantia de 5 (cinco) anos regulado pelo artigo 618 do Código Civil, ele teria, a partir daquele momento, 10 (dez) anos para propor a ação judicial.

A 3ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, sob a Relatoria do Desembargador Jesus Lofrano, negou provimento ao recurso, mantendo a sentença no tocante a aplicabilidade do artigo 26, II do Código de Defesa do Consumidor, sob a ótica de que o pedido de reexecução dos serviços

é uma das hipóteses previstas pelo artigo 20 do Código de Defesa do Consumidor, não havendo outro prazo aplicável à espécie. Em relação aos pedidos indenizatórios, entendeu a 3ª Câmara que esses se submetem ao prazo prescricional de 3 (três) anos, disposto no artigo 206, §3º, V do Código Civil, pelo que também estariam prescritos à época do ajuizamento da ação.

Nesse contexto, o Recorrente apresentou o Recurso Especial cujo acórdão está em exame, suscitando exatamente a mesma tese posta para apreciação do Tribunal de Justiça de São Paulo, no sentido de que teria havido violação aos artigos 205 e 618 do Código Civil, haja vista que o prazo aplicável a esta demanda é o prazo prescricional de 10 (dez) anos, a partir do conhecimento dos vícios, que teria se dado dentro do prazo de garantia do artigo 618 do Código Civil.

### **Os fundamentos do acórdão e a diferenciação entre o prazo de garantia e os prazos prescricionais e decadenciais.**

Para dirimir a controvérsia posta pelo consumidor em seu Recurso Especial, a Relatora, em seu voto, analisou os dispositivos suscitados pelo Recorrente (artigos 205 e 618 do CC), bem como os aplicados pelas decisões de primeira e segunda instância (art. 26, II do CDC e 206 do CC), para então definir a sua correta utilização nos casos que envolvem relação de consumo entre Incorporadoras e adquirentes de imóveis.

Basta ler o acórdão para verificar que a análise e conceituação feita pela Ministra Nancy Andrighi foi bastante didática e assertiva, não deixando dúvidas sobre quando suscitar tais dispositivos legais e quando aplicá-los.

Em relação ao artigo 618 do Código Civil<sup>1</sup>, a primeira constatação que deve ser feita é que ele está geograficamente localizado no capítulo VIII do Código Civil denominado "Da Empreitada". Ou seja, a sua redação e os prazos

---

<sup>1</sup> 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.

vinculados referem-se, exclusivamente, a este tipo de relação jurídica entre empreiteiro e dono da obra.

Conforme bem dito no acórdão, os artigos antecedentes, 615 e 616 do Código Civil, existem para regulamentar o recebimento da obra pelo comitente, que pode rejeitá-la ou requerer o abatimento proporcional do preço, se for constatada alguma irregularidade com aquilo que foi contratado.

Já o artigo 618 do CC, segundo a Ministra, existe para contornar os problemas/defeitos que o comitente não pode perceber no momento do recebimento da obra, assegurando-lhe o **prazo de garantia** de 5 (cinco) anos pela execução do serviço prestado pelo empreiteiro. Veja trecho do acórdão:

Ocorre que o tratamento dos vícios aparentes não é suficiente para contornar problemas que não podem ser percebidos quando da entrega da obra e que, não obstante, revelam o inadequado adimplemento contratual. Por isso, o art. 618 do CC/02 (com correspondência, em parte, no art. 1.245 do CC/16), institui garantia legal em favor do comitente, concedendo-lhe o prazo de 5 anos para verificar a eventual existência de defeito ou vício que estivesse oculto por ocasião da entrega da construção.

Assim, estabelece o referido dispositivo que *“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”*.

Convém observar que a norma em apreço restringe a garantia aos edifícios ou construções “consideráveis”, entendidos estes como obras de maior proporção e custo, e, ainda, aos vícios relacionados à “solidez e segurança do trabalho.

Aqui, é importante observar que o acórdão não deixa dúvidas sobre a natureza do prazo quinquenal constante no caput do artigo 618 do Código Civil, que é de **garantia** do comitente em face do empreiteiro, não tratando-se, nem de longe, de prazo prescricional ou decadencial. Confira:

“Outrossim, cabe frisar que o prazo quinquenal referido no art. 618 do CC/02 é de **garantia**, na medida em que visa a proteger o comitente contra riscos futuros e eventuais. Não se trata, pois, de prazo prescricional ou decadencial, haja vista que não deriva da necessidade de certeza nas relações jurídicas, nem do propósito de impor penalidade ao titular de um direito que se mostra negligente na defesa dele”.

Tao importante quanto entender a natureza do prazo quinquenal do *caput* do artigo 618 do Código Civil é entender que ele somente poderá ser suscitado se o vício oculto encontrado na obra realizada pelo empreiteiro afetar a **solidez** ou a **segurança** da edificação. Isso porque, conforme salientou a Ministra em seu voto, *"a norma em apreço restringe a garantia aos edifícios ou construções "consideráveis", entendidos estes como obras de maior proporção e custo"*.

Para exemplificar: se após 3 (três) anos da data da entrega da obra pelo empreiteiro, o comitente verificar vício oculto que afete a solidez ou segurança da edificação, ele poderá reclamar em juízo, haja vista estar o empreiteiro vinculado ao prazo quinquenal de garantia.

Constatada a possibilidade de ingresso em juízo e a responsabilidade do empreiteiro em prestar a garantia prevista em lei, o comitente deve ser atentar, agora, ao prazo prescricional ou decadencial para fazê-lo, já que não restam dúvidas de que o prazo quinquenal do *caput* do artigo 618 do Código Civil é prazo de **garantia**.

Neste momento, outra discussão é instaurada. Segundo o acórdão proferido pela 3ª Turma do STJ, o entendimento pacificado **antes** da vigência do Código Civil de 2002 e inclusão do parágrafo único no artigo 618 desse diploma legal, era de que *"descoberto o vício no prazo quinquenal, poderia o dono da obra reclamá-lo no **prazo prescricional** de 20 (vinte) anos, contados do aparecimento."*

Contudo, diz a Ministra que com a inclusão do parágrafo único no artigo 618 do CC em 2002, que estabeleceu que *"**decairá** do direito assegurado neste artigo o dono da obra que não propuser a ação contra ao empreiteiro, nos cento e oitenta dias seguintes ao aparecimento do vício ou defeito"*, o entendimento anterior foi superado, sendo aceito pela melhor doutrina que:

Assim, em conclusão, sob a regência do CC/02, verificando o comitente vício da obra dentro do prazo quinquenal de garantia, poderá, a contar do aparecimento da falha construtiva: a) redibir o contrato ou pleitear abatimento no preço, no prazo decadencial de 180 dias; b) pleitear indenização por perdas e danos, no prazo prescricional de 10 anos.

A partir de todas as considerações extraídas do acórdão proferido pela 3ª Turma do STJ, em sede de julgamento do Recurso Especial nº 1.721.694 – SP, o que deve-se ter em mente para fins de aplicação do artigo 618 do Código Civil é que (i) ele visa regular a relação entre comitente e empreiteiro, somente; (ii) prevê, no *caput*, prazo de **garantia** de 5 (cinco) anos em favor do dono da obra, caso seja constatado vício oculto que afete a solidez ou segurança da edificação e que (iii) o prazo decadencial disposto no parágrafo único deve ser respeitado pelo postulante (dono da obra/comitente) da ação judicial contra o empreiteiro, quando essa contiver pedido de redibição ou abatimento do preço.

Esclarecido que os prazos previstos no artigo 618 do CC, seja o de garantia (5 anos) ou o decadencial (180 dias), não servem para regular as relações de consumo, o acórdão prossegue lecionando sobre os marcos da decadência e prescrição a serem aplicados nas relações entre Incorporadoras e adquirentes.

Em relação aos vícios aparentes encontrados no imóvel, o entendimento explicitado no acórdão é claro no sentido de que o *caput* do artigo 26 do Código de Defesa do Consumidor, assegura o ingresso do consumidor em juízo, no exato prazo previsto no inciso II desse mesmo dispositivo legal, de 90 (noventa) dias, a partir da entrega efetiva do bem (§1º), sendo essa questão indene de dúvidas. Relembre a redação do artigo 26 do Código de Defesa do Consumidor:

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.**

Quanto aos vícios ocultos, conforme bem destaca a Ministra Relatora, ao contrário do Código Civil em seu artigo 618, o Código de Defesa do Consumidor,

**não** delimita um período pós obra para que eles sejam conhecidos, bem como não há limitação em relação à sua natureza. Ou seja, os vícios ocultos podem ser conhecidos após 5 (cinco) anos da entrega do imóvel e não precisam ser afetos à solidez e segurança da edificação, podendo o consumidor reclamá-los em juízo dentro do prazo decadencial de 90 (noventa) dias, descrito no artigo 26, II do Código de Defesa do Consumidor, a partir da data da sua ciência (§3º). Veja trecho do voto da Ministra Nancy Andrichi neste ponto:

De outro turno, em relação aos vícios ocultos, o tratamento legal conferido pelo CDC mostra-se mais favorável ao consumidor. É que, consoante o parágrafo terceiro do art. 26, o prazo para o consumidor reclamar de vício oculto somente deflagra no momento em que ficar evidenciado o defeito, não dispondo o CDC acerca de nenhum interregno em que o vício haveria, necessariamente, de se manifestar para que houvesse a responsabilização do fornecedor.

Dessa maneira, em se tratando de construção, mesmo não havendo no CDC qualquer prazo específico de garantia dos trabalhos, como ocorre no art. 618 do CC/02 em relação à "solidez e segurança" de "edifícios e outras construções consideráveis", possui o consumidor proteção mais abrangente, haja vista que estará resguardado de vícios na obra ainda que estes surjam após o prazo de cinco anos do recebimento. **A princípio, em qualquer momento em que ficar evidenciado o defeito, poderá o consumidor enjeitá-lo, desde que o faça dentro do prazo decadencial de 90 dias, o qual, inclusive, pode ser suspenso pela reclamação do vício junto ao fornecedor ou pela instauração de inquérito civil (art. 26, § 2º, do CDC).**" (grifamos)

Entretanto, neste aspecto, cabe uma crítica ao acórdão quando ele afirma **não** existir no Código de Defesa do Consumidor um prazo de garantia pelo qual o fornecedor deva responder pelo vício oculto surgido no imóvel. A afirmativa está assim posta no voto condutor:

"É que, consoante o parágrafo terceiro do art. 26, o prazo para o consumidor reclamar de vício oculto somente deflagra no momento em que ficar evidenciado o defeito, **não dispondo o CDC acerca de nenhum interregno em que o vício haveria, necessariamente, de se manifestar para que houvesse a responsabilização do fornecedor.**" (grifamos)

Apesar de o CDC não delimitar o prazo de garantia vinculado ao fornecedor de forma expressa, como faz o Código Civil, salvo melhor juízo, os

artigos 12<sup>2</sup>, §1º e 14<sup>3</sup>, §1º deste diploma legal, estabelecem as circunstâncias que devem ser levadas em conta para a responsabilização do fornecedor, sendo que, dentre elas, estão: **II - o uso e os riscos que razoavelmente dele se esperam e III - a época em que foi colocado em circulação** (§1º, inciso II e III do artigo 12).

É dizer: o prazo de garantia legal a que deve se submeter o fornecedor, deve corresponder a vida útil esperada de cada instalação, cujos períodos estão definidos em norma técnica específica (ABNT, SINDUSCON, por exemplo). Isso porque, somente pode se esperar o perfeito funcionamento das instalações até o momento em que elas foram projetadas para “durar”, sendo certo que se ultrapassado o seu prazo de vida útil, é perfeitamente plausível e razoável, o aparecimento de vícios decorrentes do uso e da própria deterioração da matéria.

**A crítica ora externalizada está no fato de que não há que se falar em prazo de garantia eterno em favor do consumidor.** O fornecedor não pode ser obrigado a responder eternamente pelo funcionamento adequado do produto. Todos os bens estão sujeitos a deterioração natural, desgaste e têm vida útil esperada. Trazendo essa reflexão ao setor da construção, é certo que a NBR ao fixar a vida útil e o desempenho mínimo esperado dos componentes que integram a construção estabelece, a nosso ver, prazos mínimos de garantia que os construtores e incorporadores poderão ser chamados a responder.

---

<sup>2</sup> 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.

§ 1º O produto é defeituoso quando não oferece a segurança que dele legitimamente se espera, levando-se em consideração as circunstâncias relevantes, entre as quais:

I - sua apresentação;

II - o uso e os riscos que razoavelmente dele se esperam;

**III - a época em que foi colocado em circulação.**

<sup>3</sup> Art. 14. O fornecedor de serviços responde, independentemente da existência de culpa, pela reparação dos danos causados aos consumidores por defeitos relativos à prestação dos serviços, bem como por informações insuficientes ou inadequadas sobre sua fruição e riscos.

§ 1º O serviço é defeituoso quando não fornece a segurança que o consumidor dele pode esperar, levando-se em consideração as circunstâncias relevantes, entre as quais:

I - o modo de seu fornecimento;

II - o resultado e os riscos que razoavelmente dele se espera

**III - a época em que foi fornecido.**

E mais, mesmo que os vícios tenham surgido dentro do prazo de vida útil, é necessário que se faça a identificação da causa da avaria reclamada, a fim de verificar se ela não é decorrente do mau uso da instalação ou da total falta de manutenção daquele que tem o dever de promovê-la. Essa é uma das hipóteses de afastamento da responsabilidade do fornecedor, que está expressamente prevista nos incisos III dos §3º dos artigos 12 e 14 do Código de Defesa do Consumidor.

Ou seja, eventuais defeitos somente podem ser imputáveis ao fornecedor se for constatado que aquela instalação está dentro do seu prazo de vida útil e que ela foi colocada no mercado de maneira imprópria, em desacordo com as normas expendidas para sua regularização (art. 20, §2º e 39, VIII do CDC). Assim não o sendo, não há outra alternativa, a não ser a verificação de término do seu prazo de vida útil e as intemperes que a instalação supostamente avariada já foi exposta no período de uso pelo possuidor.

Sendo assim, o que se conclui é o acórdão fala em ausência de prazo de garantia, somente levando em consideração que não há nenhum prazo específico e exposto no Código de Defesa do Consumidor. Mas, em nenhum momento, o voto condutor afastou as disposições do CDC, sendo inconteste que as circunstâncias dispostas nos artigos 12 e 14 desta legislação específica, são inarredáveis para fins de responsabilização do fornecedor por eventual vício oculto encontrado no produto ou serviço prestado.

Pois bem. O que ainda não foi dito e é igualmente importante, é que o prazo decadencial de 90 (noventa) dias deve ser respeitado caso o consumidor pretenda alguma das hipóteses previstas no artigo 18, §1º e artigo 20 do Código de Defesa do Consumidor, quais sejam: **(i)** a substituição do produto por outro da mesma espécie, em perfeitas condições de uso; **(ii)** a reexecução dos serviços, sem custo adicional e quando cabível; **(iii)** a restituição imediata da quantia paga, monetariamente atualizada, sem prejuízo de eventuais perdas e danos e; **(iv)** o abatimento proporcional do preço.

É dizer: o prazo decadencial de 90 (noventa) dias, seja a partir da entrega do bem, para vícios aparentes ou a partir do conhecimento do defeito, em caso



de vícios ocultos, **não** é aplicável em face de pedidos indenizatórios suscitados pelo consumidor por eventual descumprimento do contrato.

**Para essa hipótese, entende a 3ª Turma do STJ que não há prazo específico no Código de Defesa do Consumidor, devendo ser aplicado o prazo prescricional de 10 (dez) anos disposto no artigo 205 do Código Civil<sup>4</sup>. Como bem pontuou a Ministra Relatora, o artigo 27 do Código de Defesa do Consumidor<sup>5</sup> rege situações específicas de fato do produto ou serviço, não podendo ser utilizado genericamente.**

Vejam, então, que em relação aos **pedidos indenizatórios, o prazo é prescricional** e é o mesmo para as relações civilistas (empreiteiro/comitente) e para as relações de consumo (adquirente/incorporadora), podendo aquele que se sentir lesado, manejar ação judicial no prazo prescricional de 10 (dez) anos, contados do ato lesivo, nos termos do artigo 205 do Código Civil. Aqui, importante reproduzir parte do acórdão, extremamente didático e claro em suas constatações, vejam:

**"Com efeito, o prazo decadencial previsto no art. 26 do CDC se relaciona ao período de que dispõe o consumidor para exigir em juízo alguma das alternativas que lhe são conferidas pelos arts. 18, § 1º, e 20, caput do mesmo diploma legal (a saber, a substituição do produto, a restituição da quantia paga, o abatimento proporcional do preço e a reexecução do serviço), não se confundindo com o prazo prescricional a que se sujeita o consumidor para pleitear indenização decorrente da má-execução do contrato. E, à falta de prazo específico no CDC que regule a hipótese de inadimplemento contratual – o prazo quinquenal disposto no art. 27 é exclusivo para as hipóteses de fato do produto ou serviço – entende-se que deve ser aplicado o prazo geral decenal do art. 205 do CC/02".**

Portanto, de acordo com o entendimento da 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça, constatado vício no imóvel, o prazo para o consumidor pleitear qualquer uma das hipóteses previstas no artigo 18, §1º e artigo 20 do Código de Defesa do Consumidor é **decadencial** de 90 (noventa) dias, contados ou da efetiva entrega do bem (vício aparente - §1º, art. 26 do CDC) ou do conhecimento da avaria (vício oculto - §3º, art. 26 do CDC). Já o pedido

---

<sup>4</sup> Art. 205. A prescrição ocorre em dez anos, quando a lei não lhe haja fixado prazo menor.

<sup>5</sup> 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.

indenizatório, por eventual ilícito contratual, deve respeitar o **prazo prescricional decenal**, disposto no artigo 205 do Código Civil, a menos que se trate de fato do produto ou do serviço, quando deve ser aplicado o prazo prescricional quinquenal previsto no artigo 27 do Código de Defesa do Consumidor.

### **Conclusão.**

Diante de todo exposto, verifica-se que o acórdão do julgamento do Recurso Especial nº 1.721.694 – SP, de Relatoria da Ministra Nancy Andriahi contém sistematização dos prazos decadenciais e prescricionais nas relações de consumo que envolvem o direito imobiliário.

Os profissionais que atuam nesta área, sabem o quanto esse tema é controvertido e dá ensejo à inúmeras decisões conflitantes e diferentes, causando extrema insegurança jurídica aos jurisdicionados. Se, a partir desse julgamento, os operadores do direito, sejam eles, advogados e juízes, utilizarem as premissas postas pelas 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça, é certo que a quantidade de recursos para os tribunais e interpretações diversas sobre essa matéria diminuirão consideravelmente. Isso porque, o voto da Ministra Nancy Andriahi não só esclareceu os dispositivos legais que devem ser utilizados em cada relação jurídica, como também fundamentou a sua aplicação, não deixando dúvidas de que é exatamente essa linha que deve ser seguida pelos Tribunais.

Sobre o prazo decadencial de 90 (noventa) dias que tem o consumidor para reclamar sobre vícios ocultos em seu imóvel, a partir do seu conhecimento, é necessário que se faça uma reflexão sobre a vida útil de cada instalação existente no imóvel, conforme já aprofundado no tópico anterior

A inexistência de prazo de garantia vinculado às relações de consumo afirmada no acórdão pode levar a equivocada interpretação que a garantia seria eterna, sendo certo que, à princípio, a qualquer momento que o vício for identificado, o consumidor poderia provocar o judiciário, desde que seja respeitado o prazo decadencial.

Contudo, não é razoável que o fornecedor fique vinculado e seja responsável pelos vícios ocultos que aparecerem no imóvel por tempo indeterminado. Para verificar, então, se uma instalação deveria estar funcionando perfeitamente à época do surgimento do vício, o mais adequado seria analisar o seu prazo de vida útil, utilizando-se como parâmetro as tabelas de referência disponibilizados pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil (Sinduscon) em cada estado ou norma técnica (norma de desempenho) editada pela Sociedade Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

Além disso, a condição de perfeito funcionamento de uma instalação está intimamente ligada às manutenções empregadas pelo morador em seu imóvel, sendo certo que se constatada a negligência do consumidor, eventual responsabilidade poderá ser-lhe imputada, retirando a responsabilidade civil do fornecedor, pela ausência denexo de causalidade entre a construção em si e o vício surgido no imóvel.

Parece óbvio que, na prática, essas questões devem ser apuradas por meio de produção de prova pericial de engenharia, ocasião em que o Perito nomeado pelo juízo fará todas as considerações atinentes ao vício encontrado. Daí, também já poderíamos concluir que ações judiciais cuja causa de pedir seja a existência de vícios no imóvel, não poderiam ser ajuizadas perante os Juizados Especiais Cíveis, em razão da natureza complexa da demanda.

Admitir a responsabilização de um fornecedor pelo reparo ou restituição de valores supostamente decorrentes de vícios construtivos no imóvel, sem o exaurimento das provas que poderiam comprovar a sua ausência de responsabilidade, seria admitir a flexibilização de princípios constitucionais do contraditório e da ampla defesa, o que é sabidamente *contra legem*.

Nesse viés, a boa notícia é que alguns tribunais já estão aplicando o entendimento externalizado pelo STJ no acórdão ora destrinchado, conforme se verifica das ementas abaixo colacionadas, cujos acórdãos foram proferidos pelos Tribunais de Justiça de Minas Gerais e Goiás, respectivamente.

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO - VÍCIO EM IMÓVEL - DECADÊNCIA - VÍCIO APARENTE - APLICAÇÃO DO ARTIGO 26 DO CDC. **1. O Código de Defesa do Consumidor, em seu artigo 26, estabeleceu o prazo decadencial de 90 (noventa) dias para a reclamação de vícios aparentes ou de fácil constatação de produtos ou serviços**

**duráveis.** (TJMG - Agravo de Instrumento-Cv 1.0024.12.183645-6/001, Relator(a): Des.(a) José Américo Martins da Costa, 15ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 23/01/0020, publicação da súmula em 29/01/2020)

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. VÍCIO NA PRESTAÇÃO DO SERVIÇO. APLICAÇÃO DO CDC. DANO MATERIAL. DECADÊNCIA CONFIGURADA. DANO MORAL. FALHA NÃO COMPROVADA. REGULARIDADE DA CONDUTA DA CONCESSIONÁRIA. IMPROCEDÊNCIA. RECURSO PROVIDO. SENTENÇA REFORMADA. - **Fundado o pedido de indenização por danos materiais em alegado vício na prestação do serviço pela Ré, aplica-se o disposto no art. 26 do Código de Defesa do Consumidor, expresso no sentido de que, quanto ao serviço durável, o direito de reclamar por eventuais defeitos caduca em 90 dias.** - Transcorridos mais de 90 dias da constatação pelo consumidor da existência do vício, quando da propositura da ação, resta operada a decadência do direito de reclamar por dano material. - A responsabilidade dos fornecedores, conquanto seja objetiva, não é integral (nem automática), mas subordinada ao defeito do serviço. - Não comprovada falha na prestação do serviço mecânico pela Ré, descabido o pleito de indenização por danos morais. (TJMG - Apelação Cível 1.0024.11.054197-6/001, Relator(a): Des.(a) José Marcos Vieira, 16ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 23/10/2019, publicação da súmula em 01/11/2019)

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. VÍCIOS EVIDENTES EM UNIDADE IMOBILIÁRIA. DECADÊNCIA DO DIREITO DOS CONSUMIDORES RECLAMAREM QUANTO AO REPARO DOS DEFEITOS CONSTATADOS. PRESCRIÇÃO DA PRETENSÃO INDENIZATÓRIA. ARTIGO 26 E 27 DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. EFEITO TRANSLATIVO. EXTINÇÃO DO FEITO ORIGINÁRIO. 1. Nos termos do artigo 26 do Código de Defesa do Consumidor, o direito do consumidor reclamar pelos vícios aparentes ou de fácil constatação caduca em 90 (noventa) dias, tratando-se de produtos duráveis, todavia, fica obstada a fluência do prazo decadencial quando houver reclamação comprovadamente formulada pelo consumidor perante o fornecedor, até que sobrevenha resposta negativa correspondente, a qual deve ser transmitida de forma inequívoca. 2. No caso dos autos, verifica-se que os autores/agravados não comprovaram que formularam reclamação perante a construtora acerca dos vícios indicados na exordial, com exceção da infiltração no apartamento, cujo defeito foi devidamente corrigido pela construtora recorrente. Logo, há de se reconhecer que não houve interrupção da contagem do prazo decadencial, nos moldes previstos no artigo 26, § 2º, inciso I, do Código de Defesa do Consumidor, resultando, pois, no reconhecimento de que os consumidores decaíram no direito de reclamar os reparos perante a empresa demandada. 3. Segundo dispõe o artigo 27 do Código de Defesa do Consumidor, prescreve em 05 (cinco) anos a pretensão de reparação pelos danos causados por fato do produto ou do serviço, iniciando-se a contagem do prazo a partir do conhecimento do dano e de sua autoria. 4. Na situação vertente, considerando que os vícios no apartamento foram constatados logo que os consumidores tomaram posse do mesmo, e que a demanda somente foi ajuizada após o transcurso de mais de 05 (cinco) anos desse fato, há de se reconhecer a prescrição da pretensão indenizatória dos autores/agravados. 5. Diante do efeito translativo, é lícito ao órgão revisor extinguir o feito de origem no próprio agravo de instrumento,

tendo em vista a profundidade do efeito devolutivo deste recurso. Assim, considerando a ocorrência de decadência do direito de reclamar pelos vícios constantes no imóvel objeto da contenda, bem como a prescrição da pretensão indenizatória, é impositiva a extinção do feito de origem, com fulcro no artigo 487, inciso II, do Código de Processo Civil. 6. AGRAVO DE INSTRUMENTO CONHECIDO E PROVIDO. PROCESSO ORIGINÁRIO EXTINTO COM RESOLUÇÃO DE MÉRITO. (Agravo De Instrumento Nº 5671015.05.2019.8.09.0000, Comarca De Aparecida De Goiânia - 4ª Câmara Cível, Agravante: Construtora Tenda S/A, Agravados: Francis Gonçalves E Outra, Relatora: Desembargadora Elizabeth Maria Da Silva – Julgado Em 03/02/2020)

A partir dessas considerações e do quão esclarecedor é o conteúdo acórdão ora comentado, é recomendável que os advogados, antes de aconselhar o ajuizamento de demandas judiciais, cuja causa de pedir seja a existência de vícios no imóvel, analisem a natureza da relação jurídica envolvida na lide, a natureza dos supostos vícios alegados pelos postulantes, bem como os marcos iniciais de seu conhecimento, para que não sejam surpreendidos com eventual decisão de extinção do processo, com resolução de mérito, pela ocorrência da prescrição ou da decadência.

De outro lado, é igualmente importante conhecer o entendimento do Superior Tribunal de Justiça sobre o tema e suscitá-los sempre que necessário, para que esses dispositivos legais sejam utilizados de forma uníssona pelos magistrados e tribunais, garantindo maior segurança jurídica e efetividade ao princípio da não surpresa, recepcionado pelo artigo 9º do Código de Processo Civil de 2015.

Para sistematizar as conclusões retiradas do acórdão proferido pela 3ª Turma do STJ, vejam o quadro abaixo que contém os dispositivos legais objeto deste estudo, bem como a sua aplicabilidade, nos termos do julgamento do Recurso Especial nº 1.721.694 – SP.

**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)	<b>Caput:</b> prazo quinquenal de garantia da obra. <b>Parágrafo único:</b> prazo decadencial de 180 (cento e oitenta dias) para a formulação de pedido de redibição ou abatimento proporcional do preço.
Artigo 26, II do Código de Defesa do Consumidor	Consumidor e fornecedor de serviço (relação de consumo)	Prazo decadencial de 90 (noventa) dias para formulação de um dos pedidos constantes no art. 18, §1º e art. 20 do CDC. <b>Vícios aparentes:</b> termo inicial da contagem do prazo, a partir da entrega efetiva do bem (§1º). <b>Vícios ocultos:</b> termo inicial da contagem do prazo é o conhecimento do vício, não importando a data do seu surgimento.
Artigo 205 do Código Civil	Dono da obra/comitente e empreiteiro (relação de contrato de empreitada) e consumidor e fornecedor (relação de consumo)	Prazo prescricional de 10 (dez) anos para pleitear indenização decorrente de ilícito contratual. <b>Relação entre comitente e empreiteir.:</b> 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. <b>Relação de consumo:</b> 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. <b>Atenção!</b> 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.
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 <b>fato do produto ou serviço</b> .

## **Referências Bibliográficas**

Brasil. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Código Civil. Disponível em:

[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/l10406.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406.htm)

Brasil. Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990. Código de Defesa do Consumidor. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l8078.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8078.htm)

Brasil. Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015. Código de Processo Civil. Disponível em:

[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm)

Brasil. Superior Tribunal de Justiça. REsp nº 1721694 / SP (2017/0317354-0) autuado em 13/12/2017. Recorrente: José Pipa Rodrigues. Recorrido: JPC - Incorporações e Construções Ltda – ME. Relatora: Ministra Nancy Andrihi, componente da 3ª Turma do STJ. Brasília, DF, 09/09/2019. Disponível em:

<https://ww2.stj.jus.br/processo/pesquisa/?termo=1.721.694&aplicacao=processos.ea&tipoPesquisa=tipoPesquisaGenerica&chkordem=DESC&chkMorto=MORTO>

Brasil. Tribunal de Justiça de Minas Gerais. Agravo de Instrumento-Cv 1.0024.12.183645-6/001, Relator(a): Des.(a) José Américo Martins da Costa, 15ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 23/01/2020, publicação da súmula em 29/01/2020. Disponível em:

<https://www5.tjmg.jus.br/jurisprudencia/pesquisaNumeroCNJEspelhoAcordao.do?numeroRegistro=1&totalLinhas=1&linhasPorPagina=10&numeroUnico=1.0024.12.183645-6%2F001&pesquisaNumeroCNJ=Pesquisar>

Brasil. Tribunal de Justiça de Minas Gerais. Apelação Cível nº 1.0024.11.054197-6/001, Relator(a): Des.(a) José Marcos Vieira, 16ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 23/10/2019, publicação da súmula em 01/11/2019. Disponível em:

<https://www5.tjmg.jus.br/jurisprudencia/pesquisaNumeroCNJEspelhoAcordao.do?numeroRegistro=1&totalLinhas=1&linhasPorPagina=10&numeroUnico=1.0024.11.054197-6%2F001&pesquisaNumeroCNJ=Pesquisar>

Brasil. Tribunal de Justiça de Goiás. Agravo De Instrumento Nº 5671015.05.2019.8.09.0000, Comarca De Aparecida De Goiânia - 4ª Câmara Cível, Agravante: Construtora Tenda S/A, Agravados: Francis Gonçalves E Outra, Relatora: Desembargadora Elizabeth Maria Da Silva – Julgado Em 03/02/2020. Disponível em: <https://projudi.tjgo.jus.br/BuscaProcessoPublica>