

86 DO PRAZO PRESCRICIONAL E DA GARANTIA LEGAL: UM ESTUDO ACERCA DO ENTENDIMENTO DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA QUANTO AOS VÍCIOS CONSTRUTIVOS APÓS A ENTREGA DO EMPREENDIMENTO

Fernanda Moreira Benvenuto Mesquita Simões

Doutora, UniCesumar, Professora, fernanda.benvenuto@unicesumar.edu.br

Renata Romeiro Morelli

Estudante, UniCesumar, RA: 21104273-2, Renatamorelli@live.com

INTRODUÇÃO: Atualmente o direito imobiliário, um ramo do direito, sofreu uma grande expansão no Brasil e em decorrência disso, aumentou o número de demandas pelos proprietários e investidores do setor. Esse crescimento ocorreu de forma significativa e foi impulsionado por diversos fatores, incluindo políticas de incentivo governamental, desenvolvimento urbano e o aumento do poder aquisitivo da população. No entanto, juntamente com o crescimento do mercado imobiliário, surgiram desafios relacionados à qualidade da construção civil e à entrega dos empreendimentos. Um dos principais problemas enfrentados pelos compradores de imóveis é a descoberta de vícios construtivos após a entrega das unidades. Os vícios construtivos referem-se a defeitos e anomalias na construção que comprometem a habitabilidade, a segurança ou a solidez do imóvel, podendo citar infiltrações, falhas técnicas, problemas estruturais, entre outros. Em decorrência disso, as ações indenizatórias interpostas pelos compradores cresceram, a fim de que esses vícios apresentados sejam devidamente corrigidos pelas construtoras. Esses compradores, sendo classificados como destinatário final, buscam geralmente a reparação dos danos sofridos, podendo ser eles, morais e/ou materiais, e conseqüentemente, acabam buscando os seus direitos por via judicial. Sendo de suma importância observar o prazo prescricional para as ações indenizatórias, sendo esse prazo, o período em que o comprador tem o direito de entrar com uma ação judicial, a fim de buscar reparação de forma pecuniária pelos danos causados pelos vícios construtivos. Além disso, se faz necessário que esses consumidores estejam cientes de seus direitos e busquem assistência jurídica adequada, a fim de compreender de forma mais clara possível o entendimento atual dos tribunais em relação a essa matéria, para que venha se utilizar da via judicial aplicando a ação mais adequada ao caso concreto, analisando os prazos descritos no âmbito do Código Civil, Código de Defesa do Consumidor, a norma de desempenho e ainda, o entendimento dos tribunais.

PROBLEMA DE PESQUISA: Em decorrência desse aumento substancial no número de empreendimentos no mercado imobiliário, provocou uma série de desdobramentos para os consumidores, se destacando a incidência de vícios construtivos. O maior problema jurídico enfrentado por esses proprietários, são os prazos que a legislação impõe para a propositura de ação judicial em face das construtoras, visto que há uma divergência de entendimentos dos tribunais com a própria legislação sobre os prazos para responsabilizar os agentes participantes das obras. A legislação regulamenta diversos prazos, como os estipulados no Código de Defesa do Consumidor, sendo eles denominados de garantia legal, e, no Código Civil, regulamentado que o empreiteiro será responsabilizado no prazo de 5 anos. Em

decorrência da falta de especificação de prazos no CDC em relação a esses vícios construtivos, é discutido pelo Supremo Tribunal de Justiça a aplicação prescricional de 10 anos interposto pelo Código Civil, podendo ainda, ser analisado também a vida útil dos produtos utilizados na construção, conforme a norma de desempenho. Com isso o ponto principal desse trabalho é esclarecer como os tribunais superiores estão decidindo sobre a aplicabilidade do prazo decenal prescricional em ações condenatórias, diante de vícios construtivos após a entrega das obras, delimitando a diferença de prazo decadencial e prescricional.

OBJETIVO: O presente trabalho terá como objetivos esclarecer de forma jurídica o que são os vícios construtivos apresentados nos empreendimentos após a sua entrega, além de delimitar as suas garantias legais, apresentando os prazos prescricionais e decadenciais expostos no Código Civil e no Código de defesa do Consumidor. Será discutido e analisado o atual entendimento do Superior Tribunal de Justiça em relação ao prazo prescricional aplicado em ações condenatórias, em relação a apresentação de vícios construtivos nos empreendimentos colocados no mercado imobiliário, levando em consideração a ótica do Código Civil e análises jurisprudenciais que foram julgados procedentes a aplicabilidade do prazo decenal de forma prescricional em ações condenatórias interpostas pelos consumidores, sendo eles destinatários finais, em face das construtoras.

MÉTODOLOGIA: Primeiramente, será analisado e estudado o presente assunto de maneira detalhada, a fim de dar início a pesquisa, apresentando de forma minuciosa os tópicos definidos nesse trabalho. Em seguida, os materiais separados serão alinhados os pontos necessários, para que o trabalho venha a ter um contexto lógico de forma clara. Por fim, serão separadas e escolhidas de forma precisa as decisões do Superior Tribunal de Justiça, o qual julgam pertinentes a aplicabilidade do prazo prescricional nas ações indenizatórias de vícios construtivos, analisando a fundamentação usada para definir essa decisão no âmbito atual. O atual trabalho usa o método comparativo, visto que a presente pesquisa parte de uma análise comparativa de legislações e decisões recentes dos tribunais superiores em relação ao assunto discutido, trazendo assim, uma maior investigação sobre esses julgados.

RESULTADOS ALCANÇADOS: A presente pesquisa abrange uma análise aprofundada sobre os vícios construtivos no Código Civil, visando proporcionar um entendimento claro e abrangente das decisões do Superior Tribunal de Justiça sobre o reconhecimento da aplicabilidade do prazo prescricional de 10 anos, conforme o Código Civil, em relação aos vícios nas obras. Além disso, a pesquisa busca elucidar a garantia legal oferecida pelo Código de Defesa do Consumidor, destacando ainda, a importância de compreender que cada caso deverá ser analisado da melhor forma possível, diferenciando de forma clara e inequívoca os prazos decadenciais e prescricionais, e o reconhecimento da aplicabilidade do prazo decenal na matéria em questão. Será demonstrado ainda, a aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor para determinar a existência de uma relação de consumo entre o destinatário final e as construtoras, bem como a identificação da responsabilidade civil das construtoras, perante a apresentação de anomalias na construção, conforme estipulado no Código Civil. Por fim, o presente trabalho pretende esclarecer aos leitores a importância de se adentrar aos seus direitos, apontando não só a legislação vigente, mas como os tribunais têm pacificado suas decisões ao presente assunto.

REFERÊNCIAS:

AMORIM FILHO, Agnelo. **Critério científico para distinguir a prescrição da decadência e para identificar as ações imprescritíveis**. In: Revista Forense. Vol. 193. Ano 58. Ed. Forense: Rio de Janeiro, Jan-Mar 1961.

JÚNIOR, Theodor Humberto. **Prescrição e Decadência**. 3. ed. Rio de Janeiro: Forense, novembro 2023. 424 p.

VENOSA, Silvio de Salvo. **Direito Civil: contratos**. 24. ed. São Paulo: Atlas, janeiro 2024. 632 p. v. 3.

JUNIOR, Nelson Nery. **Código Civil: comentado**. 14. ed. Rio de Janeiro: Revista dos Tribunais, agosto 2022. 2814 p.

SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. **Direito Imobiliário- Teoria e prática**- 9ª ed. Rio de Janeiro: Revista dos Tribunais: Forense, 2015.

MEIRELLES, Herly Lopes Hely **in Direito de Construir** – 13ª ed. Ed, Malheiros, 2024.

BENJAMIN, Antônio Herman V. MARQUES, Cláudia Lima. BESSA, Leonardo Roscoe. **Manual de Direito do Consumidor**. 10ª ed. ver. atual. e ampl. São Paulo: Editora Revista dos Triunais, agosto 2022. 624 p.

BRASIL. Código de Defesa do Consumidor. Lei 8.078/1990. Disponível http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8078compilado.htm. Acesso em 14 abril 2024.

BRASIL, Código Civil. Lei 10.404/2002. Disponível em https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm. Acesso em 07/02/2024