

**INSTITUTO FEDERAL DE EDUCAÇÃO, CIÊNCIA E TECNOLOGIA DE SANTA  
CATARINA – CÂMPUS FLORIANÓPOLIS  
DEPARTAMENTO ACADÊMICO DA CONSTRUÇÃO CIVIL  
CURSO DE GRADUAÇÃO EM ENGENHARIA CIVIL**

**CAIO LAUREANO DUTRA**

**PRAZOS PARA RECLAMAÇÃO DA RESPONSABILIDADE NA  
CONSTRUÇÃO CIVIL: UMA ANÁLISE DA JURISPRUDÊNCIA  
CATARINENSE.**

**FLORIANÓPOLIS, 2025.**

**INSTITUTO FEDERAL DE EDUCAÇÃO, CIÊNCIA E TECNOLOGIA DE SANTA  
CATARINA – CÂMPUS FLORIANÓPOLIS  
DEPARTAMENTO ACADÊMICO DA CONSTRUÇÃO CIVIL  
CURSO DE GRADUAÇÃO EM ENGENHARIA CIVIL**

**CAIO LAUREANO DUTRA**

**PRAZOS PARA RECLAMAÇÃO DA RESPONSABILIDADE NA  
CONSTRUÇÃO CIVIL: UMA ANÁLISE DA JURISPRUDÊNCIA  
CATARINENSE.**

Trabalho de Conclusão de Curso submetido  
ao Instituto Federal de Educação, Ciência e  
Tecnologia de Santa Catarina como parte  
dos requisitos para obtenção do título de  
Engenheiro Civil.

Orientador:

Prof<sup>a</sup>. Dra. Luciana Maltez Calçada

Coorientador:

Prof<sup>o</sup> Dr. João Alberto da Costa Ganzo  
Fernandez

**FLORIANÓPOLIS, 2025.**

Ficha de identificação da obra elaborada pelo autor.

Dutra, Caio Laureano

**Prazos para reclamação da responsabilidade na construção civil: uma análise da jurisprudência catarinense.** / Caio Laureano Dutra; orientação de Luciana Maltez Calçada; coorientação de João Alberto da Costa Ganzo Fernandez. - Florianópolis, SC, 2025.

90 p.

**Trabalho de Conclusão de Curso (TCC)** - Instituto Federal de Santa Catarina, Câmpus Florianópolis. Bacharelado em Engenharia Civil. Departamento Acadêmico de Construção Civil.

Inclui Referências.

1. Vícios construtivos. 2. Responsabilidade civil.  
3. Prazos legais. 4. Jurisprudência. 5. Construção civil.  
I. Maltez Calçada, Luciana. II. Alberto da Costa Ganzo Fernandez, João. III. Instituto Federal de Santa Catarina. IV. Prazos para reclamação da responsabilidade na construção civil: uma análise da jurisprudência

**PRAZOS PARA RECLAMAÇÃO DA RESPONSABILIDADE NA CONSTRUÇÃO CIVIL: UMA ANÁLISE DA JURISPRUDÊNCIA CATARINENSE.**

**CAIO LAUREANO DUTRA**

Este trabalho foi julgado adequado para obtenção do título de Engenheiro Civil e aprovado na sua forma final pela banca examinadora do Curso de Engenharia Civil do Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia de Santa Catarina.

Florianópolis, 15 de Dezembro de 2025.

Banca Examinadora:

\_\_\_\_\_  
Luciana Maltez Calçada, Doutora em Engenharia Civil

\_\_\_\_\_  
João Alberto da Costa Ganzo Fernandez, Doutor em Engenharia Civil

\_\_\_\_\_  
Gabriel Moraes de Bem, Doutor em Engenharia Civil

\_\_\_\_\_  
Débora Farias Vignali, Esp. em Patologia nas Obras Civis

## AGRADECIMENTOS

Agradeço

A Deus, pelo dom da vida, pela força diária e por iluminar meu caminho até a conquista deste objetivo tão significativo.

Aos meus pais, pela educação, valores e princípios que moldaram quem eu sou.

À minha família, pelo carinho, pela torcida constante e por estarem sempre presentes em cada etapa desta jornada.

Aos amigos que fizeram parte do meu caminho, por compartilharem alegrias, desafios e momentos que tornaram esse percurso mais leve e especial.

À minha orientadora, professora Luciana Maltez Calçada, pela dedicação, paciência e pela orientação que tanto contribuiu para o amadurecimento deste trabalho.

Ao meu coorientador, professor João Alberto da Costa Ganzo Fernandez, pelos ensinamentos, pela disponibilidade e pelo incentivo contínuo à busca por profundidade.

Aos membros da banca avaliadora, professor Gabriel Moraes de Bem e Sra. Débora Farias Vignali, pela disponibilidade, pelas contribuições valiosas e pelo olhar crítico que enriqueceram este trabalho e ampliaram minha compreensão sobre o tema.

A todos os colegas, professores e profissionais com quem aprendi ao longo do curso, e que, de alguma forma, contribuíram para minha formação pessoal e profissional.

E, por fim, a todas as pessoas que, direta ou indiretamente, passaram pela minha vida e somaram ao meu crescimento. Cada gesto, palavra ou incentivo fez diferença nesta conquista.

## RESUMO

A responsabilização por vícios construtivos é uma das questões mais delicadas e recorrentes no setor da construção civil, com impactos diretos sobre consumidores, construtoras e operadores do Direito. Diante da coexistência de múltiplos marcos legais e normativos, torna-se fundamental compreender como os prazos legais de responsabilização são interpretados na prática judicial. O presente estudo tem como objetivo principal analisar os prazos legais de responsabilização por vícios construtivos em edificações habitacionais, com base na legislação vigente, na doutrina especializada e na jurisprudência do Tribunal de Justiça de Santa Catarina (TJSC). A pesquisa é de natureza qualitativa, aplicada e exploratória, e combina revisão bibliográfica com análise documental de acórdãos proferidos pelo TJSC nos últimos doze anos. A fundamentação teórica abrange temas como responsabilidade civil na construção civil, vícios construtivos, prazos legais no Código Civil e no Código de Defesa do Consumidor, bem como diretrizes normativas da ABNT, especialmente as NBRs 15575, 17170, 5674 e 14037. O método adotado compreendeu, a análise de decisões judiciais obtidas diretamente no portal do TJSC, filtradas por palavras-chave. Os julgados foram sistematizados em quadro sinótico, considerando categorias como tipo de vício, fundamento legal, natureza da responsabilidade e prazos aplicados, possibilitando a identificação de padrões decisórios e eventuais divergências jurisprudenciais. Os resultados obtidos permitem compreender, com maior precisão, como os tribunais catarinenses têm aplicado os prazos legais diante de diferentes manifestações patológicas nas edificações. Essa sistematização oferece subsídios relevantes para profissionais da engenharia e do direito, contribuindo para decisões mais seguras e alinhadas às diretrizes legais e técnicas vigentes.

**Palavras-chave:** Vícios construtivos; Responsabilidade civil; Prazos legais; Jurisprudência; Construção civil.

## ABSTRACT

The liability arising from construction defects is one of the most delicate and recurring issues in the civil construction sector, with direct impacts on consumers, construction companies, and legal professionals. Given the coexistence of multiple legal and technical frameworks, understanding how statutory limitation periods are interpreted in judicial practice becomes essential. This study aims to analyze the legal time limits for liability related to construction defects in residential buildings, based on current legislation, specialized legal doctrine, and the case law of the Santa Catarina Court of Justice (TJSC). The research is qualitative, applied, and exploratory in nature, combining a literature review with a documentary analysis of appellate decisions issued by the TJSC over the past twelve years. The theoretical foundation encompasses topics such as civil liability in construction, construction defects, statutory deadlines under the Civil Code and the Consumer Protection Code, as well as technical guidelines established by ABNT standards, particularly NBR 15575, NBR 17170, NBR 5674, and NBR 14037. The adopted method consisted of analyzing judicial decisions obtained directly from the TJSC portal, filtered by relevant keywords. The rulings were systematized in a synoptic framework, considering categories such as type of defect, legal basis, nature of liability, and applied deadlines, enabling the identification of decision-making patterns and eventual jurisprudential divergences. The results provide a more accurate understanding of how courts in Santa Catarina have applied statutory periods in cases involving different pathological manifestations in buildings. This systematization offers valuable insights for engineering and legal professionals, contributing to safer decisions aligned with current legal and technical standards.

**Keywords:** Construction defects; Civil liability; Statutory deadlines; Case law; Civil construction.

## LISTA DE FIGURAS

Figura 1 - Interface da pesquisa no website do TJSC	50
Figura 2 - Frequência dos vícios construtivos identificados	56

## LISTA DE QUADROS

Quadro 1 – Quadro sinóptico dos acórdãos analisados	54
Quadro 2 – Classificação dos vícios encontrados nos julgados	67

# SUMÁRIO

<b>1</b>	<b>INTRODUÇÃO</b>	<b>12</b>
<b>1.1</b>	<b>Objetivo Geral</b>	<b>14</b>
<b>1.2</b>	<b>Objetivos Específicos</b>	<b>14</b>
<b>1.3</b>	<b>Estrutura do Trabalho</b>	<b>14</b>
<b>2</b>	<b>FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA</b>	<b>17</b>
<b>2.1</b>	<b>Responsabilidade civil na construção civil</b>	<b>17</b>
2.1.1	Conceito e elementos da responsabilidade civil	17
2.1.2	Responsabilidade subjetiva e objetiva	18
2.1.3	Aplicações na engenharia civil	20
<b>2.2</b>	<b>Responsabilidade legal dos vícios construtivos</b>	<b>22</b>
2.2.1	Código Civil (Lei nº 10.406/2002)	22
	<i>Art. 441 - Vícios Redibitório</i>	
	<i>Art. 618 - Responsabilidade pela solidez e segurança</i>	
2.2.2	Código de Defesa do Consumidor (Lei nº 8.078/1990)	24
2.2.3	Diálogo das fontes entre CDC e Código Civil	26
2.2.4	Prazos prescricionais para ações de responsabilidade civil	27
<b>2.3</b>	<b>Vícios e manifestações patológicas construtivas</b>	<b>29</b>
2.3.1	Classificação dos vícios	29
2.3.2	Conceito de manifestação patológica construtiva e não conformidade	31
2.3.3	Relação entre vício, defeito e falha de desempenho	33
<b>2.4</b>	<b>Desempenho, prazos de vida útil e prazos de garantia</b>	<b>34</b>
2.4.1	Definições e conceitos normativos	34
2.4.2	NBR 15.575 - Desempenho de edificações habitacionais	36
2.4.3	NBR 17.170 - Requisitos de prazo de garantia	38
2.4.4	<b>Relações entre normas técnicas e legislação: conflitos e integração</b>	<b>39</b>
<b>2.5</b>	<b>Manutenção, operação e uso da edificação</b>	<b>41</b>
2.5.1	Manual de uso, operação e manutenção	41
2.5.2	NBR 5674 – Manutenção de edificações	43
2.5.3	NBR 14037 – Elaboração de manuais	44
2.5.4	Dever do usuário e o impacto no prazo de garantia	46
<b>3</b>	<b>MÉTODO</b>	<b>49</b>
<b>4</b>	<b>DISCUSSÃO E RESULTADOS</b>	<b>52</b>

<b>4.1</b>	<b>Panorama geral da amostra jurisprudencial analisada</b>	<b>64</b>
<b>4.2</b>	<b>Identificação dos vícios construtivos mais recorrentes</b>	<b>65</b>
<b>4.3</b>	<b>Distinção entre vício aparente, vício oculto e vício estrutural</b>	<b>68</b>
4.3.1	Vícios aparentes	68
4.3.2	Vícios ocultos	69
4.3.3	Vícios estruturais	70
<b>4.4</b>	<b>Interpretação do prazo de garantia do art. 618 do Código Civil</b>	<b>70</b>
<b>4.5</b>	<b>Análise da decadência nos vícios construtivos</b>	<b>72</b>
<b>4.6</b>	<b>Aplicação dos prazos prescricionais</b>	<b>74</b>
<b>4.7</b>	<b>O papel da perícia técnica na definição dos prazos</b>	<b>75</b>
<b>4.8</b>	<b>Impacto da manutenção (ou falta dela) nos julgados</b>	<b>77</b>
<b>4.9</b>	<b>Responsabilidade da construtora e cadeia de consumo</b>	<b>79</b>
<b>4.10</b>	<b>Síntese dos padrões decisórios identificados</b>	<b>80</b>
<b>5</b>	<b>CONCLUSÃO E CONSIDERAÇÕES FINAIS</b>	<b>83</b>
<b>5.1</b>	<b>Sugestões para trabalhos futuros</b>	<b>84</b>
<b>5.2</b>	<b>Limitações do trabalho</b>	<b>86</b>
<b>6</b>	<b>REFERÊNCIAS</b>	<b>88</b>

## 1 INTRODUÇÃO

A construção civil é um dos principais motores da economia brasileira, representando aproximadamente 6,2% do Produto Interno Bruto (PIB) nacional em 2023, segundo dados da Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC, 2023). Além disso, é responsável por empregar cerca de 10 milhões de pessoas, direta e indiretamente, exercendo papel estratégico no desenvolvimento urbano, social e econômico do país. Contudo, apesar de sua relevância, o setor enfrenta desafios significativos relacionados à responsabilização por vícios construtivos e à delimitação dos prazos para reclamação dos mesmos, o que gera insegurança jurídica e operacional para todos os envolvidos — construtoras, incorporadoras, projetistas, fornecedores, síndicos e consumidores finais. Conforme apontado por Oliveira e Lage (2022), “há uma mistura de aplicações, nesse sentido, dos prazos previstos tanto na legislação civil, quanto na consumerista, trazendo diversas possibilidades e correntes interpretativas, a depender da relação entre as partes”, o que contribui para a incerteza no mercado.

A complexidade dos empreendimentos e a multiplicidade de agentes envolvidos nas obras tornam as relações contratuais mais suscetíveis a litígios, especialmente quanto à caracterização, extensão e momento de surgimento dos defeitos construtivos. Essa instabilidade é agravada pela convivência de diferentes bases legais — como o Código Civil e o Código de Defesa do Consumidor — que estabelecem prazos distintos para a responsabilização, conforme o tipo de vício, a natureza da relação contratual e o impacto causado. Conforme destacado por Rossato (2021), “o empreiteiro pode ser negocialmente responsabilizado pelos vícios ocultos a que dera causa mediante quatro tutelas jurídicas diferentes, cada qual subordinada a um prazo de prescrição ou decadência distinto”. Tais tutelas consistem na rescisão contratual, na redução do preço, na reparação de danos e no cumprimento do contrato, cada uma com requisitos e prazos próprios. A afirmação evidencia a complexidade do regime jurídico aplicável aos vícios construtivos e a pluralidade de interpretações possíveis, o que dificulta a previsibilidade e compromete a segurança jurídica no setor da construção civil, tanto para consumidores quanto para construtoras.

Essa situação reflete diretamente no Poder Judiciário, onde as ações relacionadas a vícios em edificações habitacionais são tratadas e decididas. Os

Tribunais de Justiça têm sido instância recorrente de solução para esses conflitos, o que reforça a importância de compreender como os julgadores estaduais têm interpretado os prazos legais aplicáveis. Como observa Pinto Del Mar (2014), “a falta de uniformização nas interpretações sobre os prazos legais e técnicos, somada à insuficiência de normas coercitivas claras, contribui significativamente para a judicialização dos conflitos oriundos de vícios construtivos”.

A ausência de parâmetros legais unificados pode levar a decisões por vezes conflitantes, especialmente quando há dúvidas sobre qual prazo aplicar: o de garantia técnica, o de responsabilidade pela solidez e segurança, o de vício redibitório ou o prazo aplicável ao vício oculto previsto não apenas no Código de Defesa do Consumidor, mas também no próprio Código Civil, que disciplina os vícios redibitórios e seus efeitos. Em meio a essa incerteza, o posicionamento da jurisprudência torna-se referência não apenas para os operadores do direito, mas, também, para os profissionais da engenharia e incorporadoras que precisam alinhar suas práticas contratuais e de atendimento pós-entrega às expectativas judiciais predominantes.

É nesse contexto que se insere o presente trabalho. O estudo realizou a revisão bibliográfica planejada, sistematizou os dispositivos legais e normas técnicas pertinentes e concluiu a análise crítica das decisões proferidas pelo Tribunal de Justiça de Santa Catarina (TJSC) acerca dos prazos de responsabilização por vícios e defeitos construtivos. cujo objetivo consistiu em identificar os critérios utilizados pela Corte na fixação desses prazos, as divergências interpretativas entre câmaras e as tendências jurisprudenciais capazes de orientar o setor construtivo e a elaboração de contratos mais seguros.

Para alcançar esses objetivos, foi realizada a revisão bibliográfica sobre os fundamentos jurídicos e técnicos da responsabilidade por vícios e defeitos construtivos, com especial atenção ao Código Civil, ao Código de Defesa do Consumidor e às diretrizes das normas técnicas brasileiras. Na sequência, foi executada uma análise jurisprudencial sistematizada, com base em acórdãos recentes do TJSC, selecionados por palavras-chave diretamente no portal da Corte. Os julgados foram reunidos em quadro sinótico e classificados segundo tipo de vício, fundamento legal, natureza da responsabilidade e prazos aplicados, o que permitiu identificar padrões decisórios sólidos e eventuais divergências.

Em síntese, o estudo oferece subsídios relevantes para profissionais do direito e da engenharia na gestão de riscos, na interpretação dos prazos legais e na construção de soluções mais seguras, contribuindo para a redução de incertezas e para maior previsibilidade nas relações entre consumidores e construtoras.

### **1.1 Objetivo Geral**

Analisar os prazos legais de responsabilização por vícios construtivos em edificações habitacionais com base na legislação vigente, na doutrina especializada e na jurisprudência do Tribunal de Justiça de Santa Catarina.

### **1.2 Objetivos Específicos**

Os objetivos específicos deste trabalho são:

- a) Levantar a jurisprudência catarinense relacionada aos prazos para reclamação da responsabilidade por vícios construtivos em edificações habitacionais;
- b) Identificar os dispositivos legais e fundamentos doutrinários mais frequentemente utilizados nas decisões do Tribunal de Justiça de Santa Catarina sobre o tema;
- c) Classificar os vícios e manifestações patológicas com maior frequência de judicialização;
- d) Sistematizar, na forma de um quadro sinótico, os entendimentos predominantes, divergências e padrões decisórios adotados pelos magistrados.

### **1.3 Estrutura do Trabalho**

Este Trabalho de Conclusão de Curso foi estruturado de forma lógica e progressiva, de modo a permitir a compreensão integrada dos aspectos jurídicos, técnicos e jurisprudenciais relacionados aos prazos de responsabilização por vícios construtivos em edificações habitacionais. A organização segue a sequência apresentada a seguir.

O Capítulo 1, Introdução, contextualiza o tema, destacando a relevância da construção civil no cenário socioeconômico brasileiro, os desafios associados aos vícios construtivos e a insegurança jurídica decorrente da coexistência de múltiplos prazos legais aplicáveis. Neste capítulo apresenta-se a justificativa do estudo, sua relevância prática para o setor, o objetivo geral, os objetivos específicos e a delimitação metodológica.

O Capítulo 2, Fundamentação Teórica, reúne os principais conceitos que embasam o estudo. São abordados temas como responsabilidade civil na construção civil, vícios e manifestações patológicas construtivas, distinção entre garantia, prescrição e decadência, fundamentos legais previstos no Código Civil e no Código de Defesa do Consumidor, além das diretrizes técnicas estabelecidas pelas normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), com destaque para as NBRs 15575, 17170, 5674 e 14037. Também são exploradas contribuições doutrinárias relacionadas aos prazos de responsabilização e à natureza dos vícios ocultos, aparentes e estruturais.

O Capítulo 3, Método, descreve a abordagem metodológica utilizada, caracterizada como pesquisa qualitativa, aplicada e exploratória. Detalha-se o procedimento de levantamento jurisprudencial realizado no portal do Tribunal de Justiça de Santa Catarina (TJSC), a seleção dos acórdãos por palavras-chave, os critérios de inclusão e exclusão e o processo de sistematização dos julgados em quadro sinótico. Também é apresentada a forma como os dados foram categorizados e analisados à luz da doutrina e da legislação pertinente.

No Capítulo 4, Resultados e Discussão, são apresentados e discutidos os achados da pesquisa. O capítulo inicia com um panorama geral da amostra jurisprudencial, seguido da identificação dos vícios construtivos recorrentes e da análise da distinção entre vício aparente, vício oculto e vício estrutural. Na sequência, são examinadas a interpretação do prazo de garantia do art. 618 do Código Civil, a aplicação dos prazos decadenciais e prescricionais, o papel da perícia técnica, o impacto da manutenção nas decisões judiciais, a responsabilidade da construtora dentro da cadeia de consumo e, por fim, os padrões decisórios consolidados pelo TJSC.

O Capítulo 5, conclusão e considerações finais, encerra o trabalho apresentando uma síntese dos principais resultados obtidos, destacando como a

jurisprudência catarinense tem interpretado os prazos de responsabilização por vícios construtivos e como esses entendimentos podem orientar práticas jurídicas e técnicas no setor. Também são indicadas limitações da pesquisa e possíveis caminhos para estudos futuros relacionados ao tema.

## **2 FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA**

### **2.1 RESPONSABILIDADE CIVIL NA CONSTRUÇÃO CIVIL**

A responsabilidade civil no âmbito da construção envolve a obrigação de reparar danos decorrentes de falhas que comprometam o desempenho ou a segurança da edificação. Sua análise depende da verificação dos deveres assumidos pelo construtor, da conduta adotada durante a execução da obra e dos prejuízos causados ao adquirente. A compreensão desses fundamentos gerais é essencial para interpretar os conflitos relacionados a vícios e patologias construtivas. Nesse sentido, torna-se necessário apresentar o conceito e os elementos que estruturam a responsabilidade civil.

#### **2.1.1 Conceito e elementos da responsabilidade civil**

A responsabilidade civil pode ser entendida como o dever jurídico de reparar um dano injustamente causado a outrem, seja em virtude de um ato próprio, de pessoa por quem se responde ou de coisa sob sua guarda (GONÇALVES, 2022). Esse instituto visa recompor o equilíbrio patrimonial ou moral da vítima, restaurando, sempre que possível, a situação anterior ao dano.

A doutrina civilista identifica como elementos essenciais da responsabilidade civil: (i) a conduta do agente — que pode se manifestar como ação ou omissão contrária ao direito; (ii) o dano, que deve ser certo e passível de reparação; e (iii) o nexo de causalidade entre a conduta e o dano. Em determinados regimes jurídicos, acrescenta-se ainda o elemento culpa, caracterizando a chamada responsabilidade subjetiva. Nos casos em que a obrigação de indenizar independe da apuração da culpa, configurando a responsabilidade objetiva, basta a presença do dano e do nexo causal para que surja o dever de reparar (GAGLIANO; PAMPLONA FILHO, 2021).

Tartuce (2023) define a responsabilidade civil como “o dever jurídico de reparar o prejuízo causado a outrem, surgindo como consequência da violação de um dever de conduta, seja legal ou contratual, por ação ou omissão do agente”. A doutrina destaca, ainda, que a função precípua da responsabilidade civil não é

sancionar o causador do dano, mas assegurar à vítima a reparação adequada, preservando a justiça nas relações jurídicas privadas (GONÇALVES, 2022).

No âmbito da construção civil, a responsabilidade do construtor assume contornos ainda mais relevantes, especialmente diante das falhas técnicas que comprometem a segurança, a habitabilidade e o desempenho das edificações. A entrega de imóveis com vícios ocultos ou falhas de execução pode ensejar a responsabilização civil do empreendedor, do construtor, do projetista ou do fornecedor, a depender das circunstâncias do caso concreto. A natureza da relação contratual, se civil ou de consumo, bem como a caracterização do vício como funcional, estético ou estrutural, influenciam diretamente o regime jurídico aplicável e os prazos de responsabilização (CAVALIERI FILHO, 2009).

Diante da pluralidade de agentes e da complexidade dos sistemas construtivos modernos, torna-se imprescindível a análise técnica e jurídica dos elementos configuradores da responsabilidade civil, sobretudo para a adequada compreensão dos litígios que envolvem vícios construtivos. É a partir dessa base que se torna possível avaliar com segurança o entendimento jurisprudencial sobre os prazos legais aplicáveis.

### **2.1.2 Responsabilidade subjetiva e objetiva**

A responsabilidade civil pode se apresentar sob duas formas distintas: subjetiva ou objetiva. A distinção entre ambas reside, principalmente, na exigência ou não da demonstração da culpa do agente causador do dano.

Na responsabilidade subjetiva, exige-se a comprovação da conduta culposa — dolo ou culpa em sentido estrito — como requisito indispensável para que se configure o dever de indenizar. Esse modelo baseia-se no princípio clássico do *neminem laedere* (não lesar outrem), consagrado pelo artigo 186 do Código Civil (BRASIL, 2002), o qual estabelece que “aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência, violar direito e causar dano a outrem, ainda que exclusivamente moral, comete ato ilícito”. Nessa modalidade, a vítima deve provar não apenas o dano e o nexo de causalidade, mas também que o agente atuou com dolo ou culpa.

Por outro lado, a responsabilidade objetiva afasta a necessidade de verificação da culpa, bastando a presença do dano e do nexo causal. Fundamenta-se na teoria do risco, segundo a qual aquele que se beneficia de determinada atividade econômica deve responder pelos riscos que ela gera à coletividade. O artigo 927, parágrafo único, do Código Civil (BRASIL, 2002) dispõe que “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” (BRASIL, 2002).

No âmbito das relações de consumo, o Código de Defesa do Consumidor - CDC (BRASIL, 1990) estabelece, em seu artigo 14, a responsabilidade objetiva do fornecedor pelos danos decorrentes de defeitos na prestação de serviços. Assim, quando o adquirente de um imóvel é considerado consumidor final, a construtora ou incorporadora responde objetivamente por vícios e defeitos construtivos decorrentes do serviço prestado, independentemente de comprovação de culpa. Cabe destacar que o CDC diferencia, em seu artigo 12, a responsabilidade pelo fato do produto, enquanto o artigo 13 disciplina a responsabilização subsidiária do comerciante quando o fabricante, produtor ou construtor não pode ser identificado. No caso das edificações, entretanto, a responsabilidade principal decorre da prestação de serviço de construção, atraindo a aplicação direta do artigo 14.

De acordo com Gagliano e Pamplona Filho (2021), a responsabilidade objetiva “visa a facilitar a reparação do dano, deslocando o ônus probatório do consumidor para o fornecedor, e funcionando como mecanismo de tutela à parte hipossuficiente da relação”. Nesse contexto, a adoção da responsabilidade objetiva em determinados setores, como o da construção civil, busca equilibrar a relação contratual e garantir maior efetividade na proteção aos direitos dos consumidores.

No contexto da construção civil, essa distinção revela-se crucial, pois o regime aplicável — subjetivo ou objetivo — determina os encargos processuais, os elementos que devem ser comprovados (culpa no primeiro caso e apenas dano e nexo causal no segundo) e os prazos de responsabilização. Essa diferenciação, conforme ressaltado por Tartuce (2023), influencia de forma decisiva tanto o julgamento do mérito quanto a fixação da responsabilidade em demandas que envolvem falhas construtivas.

### **2.1.3 Aplicações na engenharia civil**

A responsabilidade civil na engenharia civil manifesta-se, principalmente, na obrigação que profissionais, empresas construtoras, incorporadoras e demais agentes técnicos possuem de responder por danos decorrentes de falhas em projetos, execução de obras ou fornecimento de materiais. Esses danos podem comprometer a segurança, o desempenho e a habitabilidade das edificações, dando origem à responsabilização perante adquirentes, consumidores, condôminos ou terceiros prejudicados. Como observa Meirelles (2014), o direito de construir está subordinado a deveres legais, técnicos e urbanísticos que visam garantir que a edificação não comprometa a segurança pública, tampouco os direitos dos demais cidadãos ou do poder público, sendo passível de responsabilização todo aquele que, ao exercer esse direito, exceder tais limites.

Além disso, o exercício profissional na engenharia é regulado pela Lei nº 5.194/1966, que estabelece princípios éticos e técnicos obrigatórios para engenheiros, arquitetos e engenheiros agrônomos. Entre essas diretrizes, destaca-se a vedação expressa à execução de serviços que contrariem as normas técnicas ou utilizem materiais inadequados, ainda que tais condições sejam de conhecimento ou até mesmo aceitas pelo contratante. Esse comando legal reforça que o profissional não pode se eximir de responsabilidade simplesmente por ter advertido o proprietário, situação que contrasta com a previsão do art. 613 do Código Civil, segundo o qual o empreiteiro não responderia pelo vício se houvesse advertido o dono da obra sobre a inadequação dos materiais. No âmbito técnico-profissional, contudo, a legislação de regência impede a realização de serviços que comprometam a segurança, o desempenho ou a conformidade técnica, o que afasta a possibilidade de transferir ao contratante o ônus de um material impróprio.

No contexto da construção civil, a responsabilidade decorre tanto de normas contratuais quanto legais, podendo ter origem na prestação defeituosa de um serviço, na violação de deveres técnicos ou na entrega de um imóvel com vícios aparentes ou ocultos. A atuação de engenheiros, arquitetos e empresas é regulada não apenas pelo Código Civil (BRASIL, 2002) e pelo Código de Defesa do Consumidor (BRASIL, 1990), mas também por normas técnicas da Associação

Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, legislações específicas e códigos de ética profissional (GAGLIANO; PAMPLONA FILHO, 2021).

A responsabilização do construtor pode ocorrer em diferentes níveis, a depender da natureza da relação jurídica estabelecida. Quando o vínculo é contratual e entre partes equiparadas, aplica-se, em regra, a responsabilidade subjetiva. No entanto, nas relações de consumo, em que o adquirente do imóvel é considerado parte hipossuficiente, a jurisprudência majoritária tem adotado a responsabilidade objetiva do fornecedor (NUNES, 2021; BENJAMIN; MARQUES; BESSA, 2022; VENOSA, 2022), especialmente com base no artigo 14 do Código de Defesa do Consumidor (BRASIL, 1990).

Além disso, o artigo 618 do Código Civil (BRASIL, 2002) prevê expressamente o prazo de cinco anos de responsabilidade pela solidez e segurança da obra, contados da entrega da construção, responsabilizando o construtor por eventuais falhas estruturais. O ordenamento jurídico prevê distintos prazos prescricionais e decadenciais conforme a natureza do vício identificado, sendo imprescindível avaliar se o defeito compromete a solidez da obra, sua funcionalidade ou apenas aspectos estéticos. (ROSSATO, 2021)

No âmbito prático, é recorrente que construtoras sejam acionadas judicialmente por vícios que se manifestam após a ocupação do imóvel, o que gera debates sobre a caracterização do defeito, o tipo de responsabilidade envolvida e a aplicação dos prazos decadenciais ou prescricionais cabíveis. Essas discussões não se limitam ao campo jurídico, exigindo a análise conjunta de aspectos técnicos da engenharia civil e fundamentos legais. Como destaca Rossato (2021), “a caracterização do vício e sua consequência jurídica variam conforme o tipo de defeito, a natureza da obrigação violada e o regime jurídico aplicável, exigindo do julgador a conjugação de conhecimentos técnicos e jurídicos”. Essa complexidade torna essencial a adequada interpretação normativa por parte dos operadores do Direito e dos profissionais da construção civil, especialmente em um cenário de crescente demanda de judicialização de discussões a respeito de vícios construtivos.

Assim, a aplicação da responsabilidade civil na engenharia civil exige constante atenção à legislação, às normas técnicas e à jurisprudência, sendo

fundamental que os profissionais do setor estejam atualizados quanto às interpretações mais recentes dos tribunais, especialmente no que se refere à delimitação dos prazos e à extensão das obrigações pós-entrega.

## **2.2 RESPONSABILIDADE LEGAL DOS VÍCIOS CONSTRUTIVOS**

A responsabilização por vícios construtivos decorre do conjunto de normas que disciplinam a obrigação do construtor de entregar a construção em condições adequadas de segurança, solidez e funcionalidade. A legislação civil e consumerista estabelece parâmetros para identificar o vício, definir seus efeitos jurídicos e apurar o dever de reparar os prejuízos causados ao adquirente. Para compreender esse regime, é necessário examinar as bases legais que estruturam a responsabilidade pelos vícios na construção.

### **2.2.1 Código Civil (Lei nº 10.406/2002)**

No contexto da construção civil, o Código Civil (BRASIL, 2002) representa um dos principais referenciais legais utilizados para balizar a responsabilidade dos construtores, projetistas e empreiteiros por vícios nas edificações. Dois dispositivos merecem especial destaque: os artigos 441 e 618, ambos frequentemente aplicados quando a relação jurídica não se enquadra nas hipóteses de consumo.

O artigo 441 define os vícios redibitórios como defeitos ocultos que tornam a coisa imprópria ao uso ou lhe diminuem o valor. Contudo, os prazos aplicáveis não se encontram nesse dispositivo, mas sim no artigo 445 do Código Civil, que estabelece o prazo decadencial de 30 dias para bens móveis e 1 ano para bens imóveis, contados da entrega efetiva. Quando o vício é oculto e apenas se manifesta posteriormente, o §1º do art. 445 determina que o prazo passa a correr do momento em que o defeito se torna evidente, enquanto o §2º art. 445 disciplina hipóteses específicas, como a compra entre ausentes. Trata-se de regra de natureza decadencial, de modo que o transcorrer do prazo extingue o próprio direito de reclamar (DINIZ, 2022).

Já o artigo 618 dispõe sobre a responsabilidade do empreiteiro pelas falhas que comprometam a solidez e a segurança da obra. O caput fixa um prazo legal de cinco anos contados da conclusão do serviço para que o dono da obra possa exigir a responsabilização por defeitos dessa natureza. O parágrafo único do dispositivo determina, ainda, que, uma vez constatado o vício, o contratante deve notificar o construtor no prazo de 180 dias, sob pena de decadência. Trata-se, portanto, de uma garantia técnica mínima imposta pelo legislador, voltada à proteção contra defeitos graves. Nesse sentido, Gonçalves (2022) observa que “o prazo quinquenal funciona como cláusula legal de garantia estruturada para resguardar a solidez e a segurança da obra”.

A doutrina majoritária reconhece que o artigo 618 estabelece uma responsabilidade de natureza objetiva, especialmente quando os vícios comprometem elementos essenciais da edificação. Essa responsabilidade decorre de norma cogente, cujo propósito é tutelar a vida, a integridade física e o patrimônio dos usuários. Conforme ressalta Venosa (2022), “a responsabilidade por defeitos de solidez é de ordem pública e independe de cláusula contratual específica, tendo natureza protetiva tanto do patrimônio quanto da vida humana”.

Contudo, na prática, os dispositivos do Código Civil não são aplicados de forma uniforme. Doutrina e jurisprudência divergem quanto à aplicação dos prazos, sobretudo quando a anomalia é identificada após o período legal previsto em um regime normativo ou quando os prazos do Código Civil e do Código de Defesa do Consumidor coexistem e divergem entre si. Segundo Tartuce (2023), em relações complexas como as do setor imobiliário, a aplicação isolada dos dispositivos civis pode ser insuficiente, exigindo integração sistemática com o regime de proteção do consumidor.

Portanto, compreender a aplicação dos artigos 441, 445 e 618 é essencial para delimitar a responsabilidade civil e para orientar estratégias jurídicas que reduzam os riscos associados aos vícios construtivos.

### **2.2.2 Código de Defesa do Consumidor (Lei nº 8.078/1990)**

A aplicação do Código de Defesa do Consumidor (CDC) às relações contratuais da construção civil exige atenção à terminologia utilizada pelo diploma consumerista e pelo Código Civil, especialmente porque empregam conceitos distintos para caracterizar problemas em produtos e serviços. O CDC diferencia vícios e defeitos, sendo o vício a inadequação que torna o produto impróprio ou lhe diminui o valor, e o defeito a falha que compromete a segurança esperada, causando ou podendo causar danos ao consumidor. Já o Código Civil utiliza o termo vício em sentido mais amplo, distinguindo, por exemplo, os vícios redibitórios (arts. 441 a 446) e os vícios que afetam a solidez e a segurança das edificações (art. 618), cada qual com regimes jurídicos próprios. Assim, ao tratar genericamente de problemas construtivos, a literatura jurídica e técnica frequentemente utiliza expressões como falha, anomalia ou irregularidade, variando conforme o enfoque adotado.

O Código de Defesa do Consumidor representa um marco na consolidação dos direitos fundamentais nas relações de consumo no Brasil, sendo aplicável às transações imobiliárias nas quais construtoras, incorporadoras ou empreiteiras fornecem unidades habitacionais. A doutrina reconhece que o adquirente de imóvel para uso próprio enquadra-se no conceito de destinatário final previsto no artigo 2º do CDC, e que o imóvel, enquanto bem de uso durável, é considerado produto nos termos do artigo 3º (BENJAMIN; MARQUES; BESSA, 2022).

A incidência do CDC sobre contratos de compra e venda de imóveis foi, por longo tempo, objeto de debate, mas hoje é amplamente aceita em razão da vulnerabilidade técnica, jurídica e econômica dos adquirentes (NUNES, 2021). Godoy (2021) destaca, nesse contexto, que o regime consumerista assegura proteção reforçada ao comprador, considerado parte hipossuficiente da relação contratual.

No âmbito da responsabilidade civil, o CDC (BRASIL, 1990) estabelece, em seu artigo 14, a responsabilidade objetiva do fornecedor pelos defeitos na prestação de serviços, independentemente de culpa. Nas hipóteses que envolvem edificações, o defeito caracteriza-se quando a falha na execução do serviço compromete a segurança que legitimamente se espera da obra, ocasionando danos ou expondo o

consumidor a risco. Conforme observam Benjamin, Marques e Bessa (2022), essa responsabilização decorre da teoria do risco do empreendimento, segundo a qual quem obtém proveito econômico da atividade deve suportar os riscos inerentes à sua própria atuação.

Quanto aos prazos, o artigo 26 do CDC estabelece que vícios aparentes ou de fácil constatação em produtos duráveis devem ser reclamados no prazo de 90 dias contados da entrega. No caso de vícios ocultos, o prazo decadencial passa a fluir a partir do momento em que o problema se torna detectável pelo consumidor. Como ressalta Nunes (2021), a não observância desses prazos resulta na perda do direito de reclamar, independentemente de culpa do fornecedor.

O artigo 18 do CDC prevê, ainda, que, não sendo o vício sanado no prazo máximo de 30 dias, o consumidor pode exigir a substituição do produto, a restituição imediata da quantia paga ou o abatimento proporcional do preço. Embora originalmente voltado para produtos móveis, a doutrina e a jurisprudência admitem sua aplicação analógica às unidades imobiliárias quando a falha compromete a funcionalidade essencial da moradia (ROLLO, 2020).

Além disso, o CDC desempenha papel central na repressão de cláusulas abusivas em contratos imobiliários, especialmente aquelas que buscam restringir garantias legais ou reduzir prazos de forma incompatível com a legislação. O artigo 51, inciso IV, declara nulas de pleno direito as cláusulas que impliquem renúncia ou limitação indevida de direitos do consumidor.

Meles (2022), ao analisar os contratos imobiliários sob a perspectiva econômica e jurídica, destaca que a incidência das normas consumeristas se justifica, entre outros fatores, pela natureza adesiva dos contratos e pelo acentuado desequilíbrio de informações entre as partes. Assim, o CDC atua como instrumento de equilíbrio contratual e de fortalecimento das garantias do adquirente.

Dessa forma, a aplicação do Código de Defesa do Consumidor nas relações contratuais da construção civil contribui para a proteção do comprador e para o reforço da segurança jurídica, especialmente nas situações que envolvem falhas construtivas, prazos de responsabilidade e o dever de informação dos fornecedores.

### **2.2.3 Diálogo das fontes entre CDC e Código Civil**

A convivência entre o Código Civil (CC) e o Código de Defesa do Consumidor (CDC) nas relações jurídicas oriundas da construção civil suscita relevantes discussões quanto à aplicação simultânea, subsidiária ou excludente de seus dispositivos. A complexidade das relações contratuais entre consumidores e fornecedores de imóveis exige uma interpretação sistemática e harmônica, conforme preconiza a teoria do diálogo das fontes, consagrada na doutrina brasileira.

Segundo Cláudia Lima Marques (2010), principal formuladora dessa teoria no Brasil, o diálogo das fontes propõe a cooperação entre os microssistemas normativos — como o CDC — e o sistema geral do direito privado, representado pelo Código Civil. Em vez de se estabelecer uma hierarquia rígida entre os dispositivos, a proposta é permitir que as normas dialoguem entre si, com vistas a ampliar a proteção dos sujeitos vulneráveis e assegurar a efetividade dos direitos fundamentais nas relações privadas.

Essa abordagem evita a exclusão automática de uma norma em face da outra e estimula a aplicação coordenada de dispositivos que possam se complementar. Por exemplo, enquanto o artigo 618 do Código Civil trata da responsabilidade por solidez e segurança da obra no prazo de cinco anos, o CDC estabelece a responsabilidade objetiva e o prazo de 90 dias para vícios aparentes (art. 26). O diálogo das fontes permite interpretar essas regras de forma complementar, desde que não haja violação das garantias mínimas previstas no CDC (MELES, 2022).

Além disso, em contratos de adesão ou com cláusulas que busquem restringir prazos ou direitos previstos no CDC, o diálogo das fontes exige que prevaleçam as disposições mais protetivas ao consumidor, com base no princípio da norma mais favorável. Isso se coaduna com o disposto no artigo 7º do CDC (BRASIL, 1990), que estabelece a aplicação conjunta com outras normas de ordem pública.

Essa concepção é reforçada por Tartuce (2023), ao afirmar que “o diálogo das fontes não significa a prevalência absoluta de um diploma legal sobre o outro, mas a busca por um equilíbrio interpretativo que garanta coerência, segurança jurídica e proteção adequada ao contratante mais vulnerável”.

Por sua vez, Venosa (2022) destaca que, nas demandas envolvendo vícios construtivos, é comum a aplicação concomitante dos dispositivos do Código Civil e do CDC, respeitando a natureza jurídica da relação e o princípio da função social do contrato.

A jurisprudência brasileira, ainda que de maneira não totalmente uniforme, tem progressivamente admitido a compatibilidade entre diferentes regimes normativos, conciliando os fundamentos da responsabilidade civil contratual com os princípios protetivos previstos no Código de Defesa do Consumidor. Essa abordagem tem sido adotada, sobretudo, em ações que discutem vícios ocultos, comprometimentos estruturais e deficiências de habitabilidade em edificações (ROSSATO, 2021). Portanto, o diálogo das fontes surge como mecanismo interpretativo essencial para resolver conflitos aparentes entre o Código Civil e o Código de Defesa do Consumidor, especialmente nas demandas oriundas da construção civil. Ele viabiliza soluções mais justas, coerentes com o ordenamento jurídico e adequadas à realidade dos contratos imobiliários contemporâneos.

#### **2.2.4 Prazos decadenciais e prescricionais para ações de responsabilidade civil**

A correta compreensão dos institutos da decadência e da prescrição é essencial para a análise da responsabilidade por vícios construtivos. A decadência refere-se à perda do direito material em razão do decurso de um prazo legal para seu exercício, independentemente de provocação judicial. Já a prescrição representa a perda do direito de ação, ou seja, da possibilidade de exigir judicialmente um direito que permanece existente no plano material, mas que não pode mais ser reclamado em juízo após certo tempo (GAGLIANO; PAMPLONA FILHO, 2021).

No contexto da responsabilidade civil por vícios construtivos, os prazos decadenciais e prescricionais assumem especial relevância, pois delimitam temporalmente a possibilidade de reparação do adquirente do imóvel. É necessário distinguir os diferentes prazos aplicáveis conforme a natureza do vício, do direito invocado e do regime jurídico (Código Civil ou Código de Defesa do Consumidor).

O artigo 618 do Código Civil dispõe que o construtor responde, durante cinco anos, pela solidez e segurança da obra, prazo esse contado da entrega da obra. Trata-se de prazo decadencial para manifestação do vício. Além disso, conforme o parágrafo único do artigo 618, o adquirente tem o prazo de 180 dias, a contar da constatação do vício, para propor ação redibitória ou pleitear abatimento proporcional do preço (*quantum minoris*). Este prazo é decadencial e se aplica às ações que visam à modificação do contrato em razão do vício.

Por outro lado, quando se trata de ação de indenização por danos decorrentes do vício de solidez ou segurança, a doutrina diverge quanto ao prazo prescricional aplicável. Conforme o artigo 205 do Código Civil, o prazo prescricional geral para pretensões pessoais é de dez anos, sendo esse o entendimento predominante quando se trata de responsabilidade contratual oriunda do inadimplemento de obrigação assumida pelo construtor (GONÇALVES, 2022).

Entretanto, parte da doutrina – como Tartuce (2023) – sustenta que a pretensão reparatória em tais casos deve observar o prazo prescricional de três anos, com base no artigo 206, §3º, inciso V, do Código Civil, que trata da reparação civil por ato ilícito. Segundo o autor, "a prescrição da pretensão reparatória nas hipóteses de responsabilidade civil contratual, com base no art. 618 do Código Civil, ocorre no prazo de três anos, nos termos do art. 206, §3º, V, do mesmo diploma, a partir da ciência do vício".

Essa divergência revela uma zona de instabilidade interpretativa: enquanto doutrinadores como Tartuce (2023) defendem a aplicação do prazo trienal, com fundamento no artigo 206, §3º, V, do Código Civil, outros autores admitem a possibilidade de incidência do prazo prescricional decenal, previsto no artigo 205 do mesmo diploma, em razão da natureza contratual da relação entre adquirente e construtor. Assim, a definição do prazo prescricional permanece controversa, variando conforme a interpretação adotada pela doutrina e pelos tribunais.

Nas hipóteses regidas pelo Código de Defesa do Consumidor, por sua vez, aplica-se o artigo 27 do CDC (BRASIL, 1990), que prevê prazo de cinco anos para o exercício da pretensão de reparação de danos oriundos de fato do produto ou serviço, contado da data do conhecimento do dano e de sua autoria.

Dessa forma, a definição do prazo aplicável depende da correta qualificação do vício, da natureza da responsabilidade (contratual ou extracontratual) e do regime jurídico incidente (Código Civil ou CDC). A multiplicidade de interpretações doutrinárias e jurisprudenciais reforça a importância da análise crítica e sistematizada do tema no âmbito da construção civil.

## **2.3 VÍCIOS E MANIFESTAÇÕES PATOLÓGICAS CONSTRUTIVAS**

Os vícios e as manifestações patológicas correspondem a anomalias que comprometem o desempenho esperado da edificação, seja sob o aspecto estrutural, funcional ou estético. A correta identificação dessas ocorrências é fundamental para determinar sua origem, avaliar seus impactos e definir a responsabilidade pela reparação. Compreender a natureza dessas patologias permite analisar com precisão os conflitos jurídicos decorrentes dos defeitos construtivos.

### **2.3.1 Classificação dos vícios**

Os vícios construtivos constituem falhas técnicas que comprometem a integridade, o desempenho ou a funcionalidade da edificação, revelando-se como manifestações indesejadas decorrentes de erros de projeto, execução ou escolha inadequada de materiais. Seu estudo é fundamental tanto sob a perspectiva técnica quanto jurídica, uma vez que afetam diretamente a habitabilidade da edificação, os prazos legais de responsabilidade e os direitos do consumidor. Para que seja possível uma atuação eficiente por parte de engenheiros, advogados e magistrados, é imprescindível compreender as diversas classificações desses vícios, pois delas decorrem consequências jurídicas distintas (GAGLIANO; PAMPLONA FILHO, 2021; NUNES, 2021).

A doutrina e a jurisprudência estabelecem classificações conforme critérios diversos, sendo a primeira e mais recorrente a distinção entre vícios aparentes e vícios ocultos. Os vícios aparentes são perceptíveis no momento da entrega do imóvel ou em período imediatamente posterior, por meio de simples inspeção visual, sem a necessidade de conhecimentos técnicos especializados. Exemplos típicos incluem: azulejos quebrados, portas desalinhadas ou pintura defeituosa. Por outro

lado, os vícios ocultos são aqueles que, por sua natureza, se manifestam tardiamente ou requerem avaliação técnica específica para sua detecção, como infiltrações internas por falhas de impermeabilização, recalques em fundações ou armaduras expostas por corrosão (ROLLO, 2020; DINIZ, 2022). Essa diferenciação é relevante juridicamente, pois impacta diretamente os prazos decadenciais para reclamação estabelecidos pelo artigo 26 do Código de Defesa do Consumidor (BRASIL, 1990), e pelos artigos 445 e 618 do Código Civil (BRASIL, 2002).

Outra classificação usual diz respeito à gravidade e ao impacto do vício, dividindo-os em vícios funcionais e vícios estruturais. Os vícios funcionais dizem respeito à perda de desempenho de sistemas não estruturais da edificação, interferindo na sua habitabilidade, usabilidade e conforto. Envolvem aspectos como estanqueidade à água, conforto acústico, funcionamento de esquadrias e instalações. São manifestações recorrentes, mas que, em regra, não comprometem a integridade física da edificação (ABNT, 2013). Já os vícios estruturais são mais severos, pois comprometem a solidez, a estabilidade ou a segurança da edificação, podendo colocar em risco a vida dos ocupantes e demandando reparos emergenciais e de maior complexidade técnica. Fissuras em elementos estruturais, colapsos de lajes, comprometimento da fundação e deslocamentos em estruturas de contenção são exemplos dessa categoria. Devido à sua gravidade, esses vícios são diretamente regulados pelo artigo 618 do Código Civil (BRASIL, 2002), que impõe responsabilidade de cinco anos a partir da entrega da obra, com caráter objetivo (VENOSA, 2022).

Há, ainda, a classificação jurídica dos vícios redibitórios, que pode se sobrepor às categorias anteriores. O Código Civil (BRASIL, 2002), em seus artigos 441 a 446, trata como redibitórios os vícios ocultos que tornam o bem impróprio ao uso a que se destina ou que lhe diminuem sensivelmente o valor. Esta classificação é particularmente relevante, pois fundamenta pedidos de redibição do bem (resolução do contrato) ou abatimento proporcional do preço pago, desde que a ação seja intentada no prazo de 30 dias para bens móveis e 1 ano para imóveis, contados da entrega do bem, ou, em caso de vício oculto, do momento em que este se tornar evidente. (GONÇALVES, 2022).

Conforme destaca a doutrina, um mesmo vício pode ser simultaneamente classificado em mais de uma categoria. Por exemplo, uma infiltração originada por

falha de impermeabilização na laje pode ser ao mesmo tempo um vício oculto, redibitório e funcional. A análise adequada deve ser feita com base técnica específica, considerando os critérios de desempenho definidos nas normas da ABNT, como a NBR 15575 (ABNT, 2013), que trata do desempenho das edificações habitacionais e apresenta requisitos mínimos de segurança, habitabilidade e sustentabilidade.

Essa multiplicidade classificatória exige, portanto, a atuação integrada entre os campos jurídico e técnico, a fim de assegurar o correto diagnóstico, a responsabilização apropriada e a aplicação dos prazos legais cabíveis. Ademais, é essa compreensão que possibilita a construção de contratos mais eficazes, a definição de estratégias de pós-venda e a redução dos litígios no setor da construção civil.

### **2.3.2 Conceito de manifestação patológica construtiva e não conformidade**

A compreensão técnica das manifestações patológicas nas edificações é indispensável para o correto diagnóstico, para a atribuição de responsabilidades e para a definição das medidas corretivas adequadas. O termo patologia construtiva refere-se ao campo de estudo que investiga as anomalias que comprometem o desempenho das edificações ao longo de sua vida útil, abrangendo a identificação das causas, os mecanismos de desenvolvimento, os efeitos e as estratégias de reparação de falhas encontradas nas obras (MEDEIROS; HELENE, 2015).

Segundo Souza e Ripper (1998), a patologia das construções consiste no estudo das origens, dos mecanismos de desenvolvimento e das manifestações das falhas nas edificações, com o objetivo de preveni-las ou corrigi-las. Esse enfoque exige analisar não apenas o sintoma visível, como uma fissura ou infiltração, mas sobretudo a origem da anomalia, que pode decorrer de deficiências de projeto, de falhas executivas, de uso inadequado ou da ausência de manutenção.

A manifestação patológica, nesse contexto, não se confunde com o estudo da patologia. Trata-se do fenômeno físico observado na edificação, o qual indica a presença de um desvio em relação à condição ideal. A partir da análise técnica sistemática dessa manifestação é que se obtêm subsídios para o diagnóstico, a

prevenção e o tratamento adequado. Importa destacar que a manifestação patológica não é, por si só, um vício no sentido jurídico. Ela somente adquire relevância jurídica quando evidencia uma não conformidade, definida pela ABNT NBR ISO 9000 (ABNT, 2015) como o não atendimento a um requisito especificado. No âmbito da construção civil, tais requisitos podem decorrer de contratos, projetos, normas técnicas ou das diretrizes de desempenho da NBR 15575 (ABNT, 2013).

A identificação de não conformidades exige critérios técnicos objetivos, baseados em inspeções, ensaios e comparações com parâmetros normativos. Quando uma manifestação patológica revela que determinado elemento construtivo — seja estrutural, de vedação, de instalações ou de acabamento — deixou de cumprir a função para a qual foi projetado, pode-se caracterizar um vício passível de responsabilização jurídica. Conforme destaca Helene (2001), a análise dessas manifestações deve considerar o desempenho esperado do sistema e distinguir aquelas que configuram falhas originadas do próprio sistema daquelas que decorrem da deterioração natural dos materiais.

A diferenciação conceitual entre falha, anomalia e manifestação patológica é fundamental. A falha corresponde à perda de função de um elemento construtivo; a anomalia refere-se a qualquer desvio físico em relação à condição ideal; e a manifestação patológica é a expressão visível dessa anomalia no edifício, cuja análise técnica fornece subsídios para o diagnóstico e a definição das medidas corretivas (MEDEIROS; HELENE, 2015).

No contexto da responsabilização civil, o correto enquadramento técnico de uma manifestação patológica é o ponto de partida para determinar se há vício, sua gravidade, sua extensão e se existe nexos causal com o projeto, com a execução ou com fatores externos, como mau uso ou falta de manutenção. Essa análise técnico-jurídica é indispensável para embasar laudos periciais e decisões judiciais em processos que envolvem defeitos construtivos (ROSSATO, 2021). Assim, o conceito de manifestação patológica construtiva articula-se com a compreensão técnica das patologias e com as noções jurídicas de vício, defeito e inadimplemento contratual, além de fornecer elementos essenciais para interpretar os prazos de garantia e de responsabilização previstos na legislação e nas normas técnicas aplicáveis.

### **2.3.3 Relação entre vício, defeito e falha de desempenho**

A terminologia técnica e jurídica empregada para descrever anomalias nas edificações habitacionais muitas vezes gera confusões conceituais e práticas, sobretudo quando se trata de diferenciar vício, defeito e falha de desempenho. Embora tais termos possam, à primeira vista, parecer sinônimos, é fundamental compreender suas especificidades para fins de responsabilização legal e técnica no contexto da construção civil.

O vício construtivo pode ser entendido como toda inadequação que comprometa a funcionalidade, segurança, solidez ou desempenho da edificação, decorrente de falhas no projeto, na execução da obra ou na qualidade dos materiais empregados. Segundo Nunes (2021), os vícios se manifestam como inadequações àquilo que foi contratado ou prometido, sendo classificados como aparentes ou ocultos, dependendo da sua detecção imediata ou não, e redibitórios quando tornam o bem impróprio ao uso ou diminuem seu valor.

Já o defeito, no campo do direito do consumidor, está relacionado a um vício que causa danos efetivos à saúde ou à segurança do consumidor, ultrapassando a mera desobediência a padrões técnicos. Como apontam Benjamin, Marques e Bessa (2022), o defeito se diferencia do vício porque implica risco e lesividade, sendo necessário para sua caracterização o acréscimo de um elemento de periculosidade ou prejuízo além da não conformidade contratual. Essa distinção é fundamental no âmbito da responsabilidade objetiva prevista no artigo 12 do Código de Defesa do Consumidor (BRASIL, 1990).

No campo técnico, utiliza-se, também, o conceito de falha de desempenho, com base nos parâmetros estabelecidos pela ABNT NBR 15575 (ABNT,2013), norma que trata dos requisitos mínimos de desempenho das edificações habitacionais. Essa falha diz respeito ao não cumprimento de critérios estabelecidos para os sistemas que compõem a edificação — como estanqueidade, isolamento acústico, segurança estrutural, entre outros — durante sua vida útil prevista. Assim, pode-se dizer que a falha de desempenho é uma espécie de vício técnico, configurado pela não conformidade com os parâmetros normativos que orientam a função e o desempenho esperados do sistema construtivo.

Helene (2001) destaca que toda falha de desempenho se apresenta como uma manifestação patológica visível ou funcional, mas nem toda manifestação patológica pode ser automaticamente enquadrada como um defeito jurídico. A avaliação da gravidade e do impacto da falha exige, portanto, a interface entre o saber técnico e a interpretação legal, especialmente quando se discute a aplicabilidade dos prazos legais de responsabilização.

Na prática, vício, defeito e falha de desempenho estão interligados. Um mesmo fenômeno pode ser tecnicamente identificado como uma falha de desempenho, ser juridicamente considerado um vício redibitório, e, se gerar risco ou dano ao usuário, caracterizar-se também como um defeito passível de responsabilização por danos materiais e morais.

Assim, a correta qualificação da anomalia verificada na edificação é condição essencial para orientar o tipo de responsabilidade civil aplicável — seja contratual, extracontratual ou consumerista — bem como para definir o prazo e a extensão da obrigação de reparação.

## **2.4 DESEMPENHO, PRAZOS DE VIDA ÚTIL E PRAZOS DE GARANTIA**

O desempenho das edificações, aliado aos prazos de vida útil e aos prazos de garantia, constitui parâmetro essencial para avaliar a adequação da obra ao uso pretendido. Esses conceitos orientam tanto a análise técnica dos sistemas construtivos quanto a definição das responsabilidades quanto à durabilidade e à manutenção do imóvel. A compreensão integrada desses elementos permite esclarecer os limites da garantia e as expectativas de desempenho ao longo do tempo.

### **2.4.1 Definições e conceitos normativos**

A consolidação dos critérios de desempenho nas edificações habitacionais brasileiras ganhou força com a publicação da ABNT NBR 15575 (ABNT, 2013), que introduziu um novo paradigma ao estabelecer requisitos mínimos que os sistemas construtivos devem atender durante a vida útil da construção. Essa norma passou a

exigir que o setor da construção civil ultrapassasse a mera conformidade com projetos e especificações contratuais, incorporando a avaliação do comportamento da edificação ao longo do tempo (ABNT, 2013).

No contexto normativo, três conceitos se destacam por sua relevância e, ao mesmo tempo, por gerarem interpretações variadas: desempenho, vida útil e garantia. Embora frequentemente utilizados de forma intercambiável, tratam-se de categorias distintas, com implicações técnicas e jurídicas próprias.

O desempenho, segundo a NBR 15575 (ABNT, 2013), corresponde à “capacidade da edificação de atender, ao longo de sua vida útil, às exigências dos usuários relacionadas à segurança, habitabilidade e sustentabilidade”. Isso implica que os diversos sistemas – estrutura, vedações, coberturas, instalações, pisos – mantenham funcionamento adequado conforme critérios objetivos estabelecidos na norma.

A vida útil, por sua vez, é tratada na norma como o período durante o qual o sistema construtivo deve manter o desempenho mínimo requerido, desde que atendidas as condições adequadas de projeto, execução, uso e manutenção. A NBR 15575 (ABNT, 2013) subdivide esse conceito em duas categorias: A vida Útil de Projeto (VUP): período estimado em que o sistema deve desempenhar suas funções conforme os níveis previstos em condições ideais de uso, manutenção e exposição. Trata-se de uma estimativa prospectiva, baseada em premissas técnicas e cenários ideais. E a Vida Útil Mínima: período mínimo obrigatório que cada sistema deve cumprir, estabelecido nos anexos da referida norma, independentemente da VUP prevista pelo projetista. Tem caráter normativo, vinculando o fornecedor ao atendimento desse prazo mínimo.

Em paralelo, a garantia representa o compromisso assumido pelo construtor ou incorporador quanto à reparação de falhas identificadas em determinado período após a entrega. A NBR 17170 (ABNT, 2022) passou a regulamentar especificamente esse aspecto, superando a utilização meramente referencial do antigo Anexo D da NBR 15575, que não tinha caráter obrigatório.

A coexistência desses três conceitos gera interpretações equivocadas tanto no meio técnico quanto no jurídico, especialmente quando se tenta vincular automaticamente os prazos de garantia à vida útil dos sistemas. Como ressalta Lima

Marques (2010), o prazo de garantia – seja ele legal ou contratual – é limitado e deve respeitar a legislação vigente, ao passo que a vida útil, sobretudo a Vida Útil de Projeto, é uma estimativa técnica que não se confunde com o dever de garantia.

Além disso, é importante destacar que a Vida Útil de Projeto (VUP) é um conceito prospectivo, construído a partir de estimativas e condições ideais, enquanto a Vida Útil Mínima representa o limite mínimo exigido pela norma para cada sistema, condicionada à adequada manutenção. Já a garantia tem natureza jurídica e contratual, obrigando o construtor a reparar falhas que surjam dentro do prazo estipulado, independentemente de a vida útil projetada do sistema ser superior.

Essa diferença de perspectivas é uma causa recorrente de conflitos entre consumidores e construtoras, sobretudo quando o sistema apresenta falhas após o término da garantia, mas antes do término da vida útil mínima ou da vida útil de projeto. Nessas hipóteses, o adquirente busca responsabilizar o construtor pelo não atendimento ao desempenho esperado, ainda que fora do prazo formal de garantia. Conforme Venosa (2022), é preciso distinguir a obrigação de resultado vinculada à garantia, das expectativas de durabilidade inerentes à vida útil, cada uma regulada por critérios específicos.

Dessa forma, compreender de maneira clara os limites e as inter-relações entre desempenho, vida útil (mínima e de projeto) e garantia é essencial para orientar a interpretação das obrigações contratuais e legais, definir prazos de responsabilização e elaborar documentos como o Manual de Uso, Operação e Manutenção, obrigatório conforme a NBR 14037 (ABNT, 2011), que reforça a responsabilidade compartilhada entre construtor e usuário na preservação das condições de desempenho da edificação.

#### **2.4.2 NBR 15.575 (ABNT, 2013) - Desempenho de edificações habitacionais**

A publicação da NBR 15575 - Edificações habitacionais – Desempenho (ABNT, 2013) marcou um avanço significativo na construção civil brasileira, pois estabeleceu parâmetros mínimos para segurança, habitabilidade e sustentabilidade das edificações habitacionais, com foco no comportamento da edificação em uso (CBIC, 2017). Esta norma adota uma abordagem orientada ao desempenho global

da edificação, superando o modelo tradicional baseado exclusivamente na especificação de materiais e métodos construtivos. Ela está estruturada em seis partes — da Parte 1 à Parte 6 — e trata de requisitos aplicáveis a diferentes sistemas da edificação: estrutural, pisos, coberturas, vedações verticais internas e externas, e sistemas hidrossanitários (ABNT, 2013).

Uma de suas principais inovações foi a introdução do conceito de vida útil mínima e vida útil de projeto, associando o desempenho esperado dos sistemas aos deveres de manutenção e uso apropriado por parte do usuário (ABNT, 2013). Cada sistema possui prazos específicos de durabilidade desde que observadas as condições de uso, operação e manutenção, conforme detalhado na Parte 1 e reforçado no Manual de Uso previsto pela NBR 14037 (ABNT, 2011).

Contudo, estas normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) não possuem, em regra, caráter obrigacional, impedindo a dilatação de prazos de responsabilização da construtora, o que causou confusão tanto no meio técnico quanto jurídico (VOLKEN, 2018). O Anexo D, amplamente utilizado como referência prática de prazos de garantia, não possuía força normativa, uma vez que seu conteúdo era apenas orientativo. Como destacado por Medeiros e Helene (2015), essa lacuna favoreceu a multiplicidade de interpretações, gerando decisões judiciais conflitantes e insegurança jurídica tanto para consumidores quanto para incorporadoras.

A NBR 15.575 (ABNT, 2013) também introduziu o conceito de desempenho por níveis — mínimo, intermediário e superior — permitindo que diferentes padrões construtivos sejam adotados, desde que respeitado o desempenho mínimo. Essa flexibilidade é considerada um avanço, pois viabiliza projetos de diferentes perfis econômicos e regiões, mas também impõe aos profissionais a necessidade de especificações claras em projeto, contrato e manuais (SOUZA; RIPPER, 1998). Além disso, a norma influenciou diretamente o modelo de responsabilização técnica, pois sua adoção em projetos, especificações contratuais e periciais tornou-se prática comum. Ainda que não possua efeito vinculante como a lei, a jurisprudência tem reconhecido seu papel como referência técnica para aferição do cumprimento contratual e do desempenho das construções (ROSSATO, 2021).

A publicação posterior da NBR 17170 (ABNT, 2022), agora com força normativa, procurou suprimir a lacuna deixada pelo Anexo D da NBR 15.575 (ABNT, 2013), oferecendo prazos vinculativos de garantia técnica. Ainda assim, o conteúdo da NBR 15.575:2013 permanece essencial, especialmente no que diz respeito aos requisitos funcionais das edificações e à interface entre desempenho técnico e responsabilidade civil por eventuais vícios construtivos.

### **2.4.3 NBR 17.170 (ABNT, 2023) - Requisitos de prazo de garantia**

A publicação da NBR 17170: Edificações habitacionais – Requisitos para garantia (ABNT, 2022) representou um avanço normativo importante para o setor da construção civil, ao preencher uma lacuna histórica no ordenamento técnico brasileiro: a ausência de uma norma específica e vinculativa sobre os prazos de garantia técnica de sistemas construtivos. Ao contrário do antigo Anexo D da NBR 15575 (ABNT, 2013), que continha apenas orientações não obrigatórias, a nova norma estabelece parâmetros claros e obrigatórios para a fixação de prazos mínimos de garantia, de forma sistematizada. Seu escopo principal é definir os requisitos para a prestação de garantia técnica por parte dos construtores, incorporadores e demais agentes responsáveis por edificações habitacionais. Trata-se, portanto, de uma norma complementar à NBR 15575 (ABNT, 2013), com foco na delimitação temporal das responsabilidades técnicas, especialmente quanto aos sistemas e elementos que compõem a edificação.

Um dos principais méritos da norma é a tentativa de padronizar prazos que, por muito tempo, foram aplicados com base em interpretações díspares de dispositivos do Código Civil (BRASIL, 2002), do Código de Defesa do Consumidor (BRASIL, 1990) e de normas técnicas esparsas. Ao estabelecer critérios objetivos para o início, duração e abrangência das garantias, a NBR 17170 (ABNT, 2022) busca reduzir a insegurança jurídica e os litígios decorrentes de vícios construtivos, promovendo maior previsibilidade e transparência na relação entre construtor e consumidor. Além disso, a norma reforça a importância do Manual de Uso, Operação e Manutenção da Edificação, previsto na NBR 14037 (ABNT, 2011), como um documento indispensável para a validade da garantia. A obrigatoriedade da

entrega deste manual ao consumidor permite o exercício pleno da garantia técnica, associando-a às boas práticas de manutenção por parte do usuário.

Cabe destacar que a NBR 17170 (ABNT, 2022) não substitui os dispositivos legais, mas atua em sintonia com os marcos jurídicos, contribuindo para a definição de parâmetros técnicos que orientam a análise judicial de vícios e prazos. Como enfatiza Diniz (2022), a normatização técnica pode ser utilizada como instrumento auxiliar para a interpretação do contrato e das obrigações de resultado assumidas pelas construtoras.

Embora sua aplicação ainda esteja em fase de assimilação prática por parte dos profissionais da engenharia, do direito e do mercado imobiliário, a NBR 17170 (ABNT, 2022) já tem influenciado a elaboração de contratos, os critérios de responsabilidade técnica e a atuação de peritos judiciais.

#### **2.4.4 Relações entre normas técnicas e legislação: conflitos e integração**

A coexistência de múltiplas fontes normativas no setor da construção civil, incluindo o Código Civil (BRASIL, 2002), o Código de Defesa do Consumidor (BRASIL, 1990) e as normas técnicas da ABNT, como a NBR 15575 (ABNT, 2013) e a NBR 17170 (ABNT, 2022), gera desafios interpretativos significativos na definição dos prazos e limites de responsabilidade por anomalias construtivas. Essa sobreposição de regramentos, cada qual com natureza e finalidades próprias, é uma das principais causas da insegurança jurídica observada no setor.

Do ponto de vista legal, o Código Civil disciplina os vícios redibitórios e os vícios de solidez e segurança, estabelecendo prazos como o de cinco anos para defeitos estruturais (art. 618) e o de um ano para vícios ocultos em imóveis (art. 445). Já o CDC possui prazos próprios para vícios e defeitos, como os 90 dias previstos no art. 26 para produtos duráveis, além da responsabilidade objetiva do fornecedor pelo defeito na prestação do serviço (art. 14). Nas relações entre consumidores e incorporadoras ou construtoras, é majoritário o entendimento de que prevalece o regime consumerista (BENJAMIN; MARQUES; BESSA, 2022; GAGLIANO; PAMPLONA FILHO, 2021).

A esse arcabouço jurídico somam-se as normas técnicas da ABNT, amplamente utilizadas como parâmetros de desempenho e qualidade nas decisões judiciais. A NBR 15575 (ABNT, 2013) estabelece requisitos mínimos e vida útil mínima para os sistemas da edificação, enquanto a NBR 17170 (ABNT, 2022) define prazos de garantia técnica aplicáveis no âmbito das edificações habitacionais. Contudo, tais prazos possuem natureza estritamente técnica: não substituem os prazos legais e tampouco redefinem o regime jurídico de responsabilidade previsto em lei. A confusão entre garantia técnica e garantia legal é recorrente, levando alguns profissionais a interpretar equivocadamente as normas como se tivessem força obrigatória plena. Lima Marques (2010) alerta que vida útil e requisitos técnicos são expectativas de desempenho, não equivalentes às garantias legais previstas no Código Civil e no CDC.

Apesar de não possuírem força de lei, as normas técnicas adquiriram peso relevante na prática forense. A jurisprudência tem recorrido ao art. 39 do CDC, que veda o fornecimento de produtos ou serviços em desacordo com normas técnicas aplicáveis, para fundamentar a responsabilização com base em descumprimentos normativos. Assim, ainda que não sejam normas jurídicas *stricto sensu*, as normas da ABNT assumem papel indireto de obrigatoriedade nas relações de consumo (TARTUCE, 2023).

A integração entre normas técnicas e legislação ocorre principalmente pela sua incorporação contratual, por meio de memoriais descritivos, manuais de uso e procedimentos de pós-obra. Ao serem internalizadas nos contratos, as normas passam a constituir obrigações de resultado para o construtor, com repercussões diretas em eventuais disputas judiciais (ROSSATO, 2021; TARTUCE, 2023). A própria obrigatoriedade do Manual de Uso, Operação e Manutenção, prevista na NBR 14037 (ABNT, 2011), reforça a necessidade de alinhamento entre deveres normativos e responsabilidades legais.

Entretanto, essa articulação só se mostra efetiva quando os profissionais envolvidos — engenheiros, arquitetos, advogados, gestores e incorporadoras — possuem domínio sobre os limites e finalidades de cada fonte normativa. A ausência desse conhecimento leva à confusão entre vida útil mínima e garantia legal, ou à adoção indevida de prazos técnicos como se fossem prazos jurídicos, gerando conflitos contratuais e litígios (VENOSA, 2022; DINIZ, 2022).

Assim, interpretar corretamente a responsabilidade por anomalias construtivas exige uma leitura integrada e crítica entre normas técnicas, Código Civil e Código de Defesa do Consumidor. Como observa Rossato (2021), a falta de harmonização entre essas fontes reforça o papel da jurisprudência como elemento central para a uniformização de entendimentos. Promover essa integração na prática da construção civil constitui estratégia essencial de gestão de riscos, garantindo maior segurança jurídica, qualidade construtiva e proteção dos direitos dos usuários.

## **2.5 MANUTENÇÃO, OPERAÇÃO E USO DA EDIFICAÇÃO**

A adequada manutenção, operação e utilização da edificação é fator determinante para a preservação do desempenho e para a prevenção de falhas ao longo da vida útil. A legislação e as normas técnicas estabelecem orientações específicas para o usuário, cuja observância influencia diretamente a ocorrência de vícios e a extensão das responsabilidades atribuídas aos agentes construtivos. Assim, compreender esses deveres é fundamental para a correta avaliação das disputas relativas a patologias e garantias.

### **2.5.1 Manual de uso, operação e manutenção**

O manual de uso, operação e manutenção é um documento técnico essencial no âmbito da construção civil, especialmente em edificações habitacionais, pois reúne orientações fundamentais sobre o funcionamento, os cuidados e as rotinas de manutenção dos sistemas construtivos e instalações prediais. Seu caráter é preventivo e educativo, promovendo a longevidade da edificação e a segurança dos usuários por meio da disseminação de boas práticas operacionais. De acordo com Bertolini (2017), a finalidade central desse manual é informar adequadamente os usuários finais sobre seus deveres e responsabilidades, assegurando a conservação da obra e a eficácia das garantias legais e contratuais.

Conforme orienta a Câmara Brasileira da Indústria da Construção, o manual “tem o importante papel de instruir e subsidiar a elaboração dos manuais do proprietário e das áreas comuns, propondo, inclusive, maior uniformização desses instrumentos” (CBIC, 2014). Dessa forma, sua importância vai além da formalidade

contratual, sendo um elemento essencial para a durabilidade e funcionalidade das edificações, bem como para a delimitação de responsabilidades entre construtores e usuários.

A entrega adequada do manual contribui diretamente para a redução de falhas decorrentes do mau uso ou da ausência de manutenção, além de auxiliar na prevenção de litígios. Segundo Gonçalves (2022), o manual é uma ferramenta estratégica para o equilíbrio contratual e para a boa-fé objetiva nas relações entre incorporadoras e adquirentes de imóveis. Sua função não é apenas informar, mas também educar e orientar o usuário quanto aos cuidados mínimos exigíveis para a preservação da qualidade do imóvel entregue.

É importante distinguir os dois principais tipos de manual relacionados à conservação das edificações: o manual do proprietário, destinado às áreas privativas, e o manual do síndico ou gestor condominial, que trata das áreas comuns. Este último contempla orientações específicas sobre elevadores, bombas, reservatórios, redes de gás e sistemas de combate a incêndio, sendo frequentemente foco de litígios judiciais, uma vez que falhas na sua interpretação ou aplicação podem comprometer o desempenho global do edifício e afetar a coletividade condominial (SOUZA; PEREIRA, 2018).

Diniz (2022) destaca que o cumprimento das orientações descritas no manual é requisito fundamental para o exercício do direito à garantia, uma vez que o uso indevido ou a negligência na manutenção das instalações pode configurar culpa concorrente ou até excludente da responsabilidade do construtor. A ausência de comprovação de manutenção, por sua vez, pode fragilizar a posição do consumidor em eventual ação de responsabilização civil.

Além disso, o manual serve como referência para síndicos e administradores nas contratações de serviços, na organização do cronograma de manutenção e na tomada de decisões técnicas e financeiras. Sua adequada utilização contribui para a longevidade das estruturas e sistemas, a valorização do patrimônio e a mitigação de riscos operacionais e jurídicos (VENOSA, 2022).

Portanto, o manual de uso, operação e manutenção deve ser compreendido como uma das principais ferramentas de gestão técnica e jurídica da edificação, exigindo elaboração criteriosa, linguagem acessível e conteúdo atualizado. Sua

correta implementação é condição indispensável para garantir o desempenho esperado e preservar a integridade do imóvel ao longo do seu ciclo de vida útil (ABNT, 2011).

### **2.5.2 NBR 5674 (ABNT, 2012) – Manutenção de edificações**

A NBR 5674 Manutenção de edificações – Requisitos para o sistema de gestão de manutenção (ABNT, 2012) estabelece requisitos para a gestão da manutenção predial, impondo que edificações sejam mantidas em condições de segurança, habitabilidade e desempenho técnico conforme projetado, demandando a criação e execução de planos sistemáticos de manutenção. Esses planos devem contemplar manutenção preventiva (ações programadas antes da falha), corretiva (para restabelecimento funcional após o problema) e preditiva (com base em monitoramento técnico), conforme a norma estabelece. Esta norma determina, ainda, que o plano de manutenção deve incluir cronogramas de inspeções, registros técnicos, ordens de serviço, relatórios e indicadores de desempenho

A implementação dessa norma é fundamental para prolongar a vida útil dos sistemas construtivos e reduzir custos ao evitar falhas inesperadas. Segundo Costa Filho, Chaves e Araújo (2020), o uso correto da NBR 5674 (ABNT, 2012) contribui para a valorização do imóvel, melhoria na segurança e racionalização dos custos condominiais.

Para o Sindiconet (2021), a aplicação consistente das diretrizes dessa norma permite que os condomínios tenham maior previsibilidade orçamentária e promovam práticas preventivas que evitam passivos judiciais. Além disso, conforme análise publicada pelo blog da Engeman (2024), falhas recorrentes na aplicação da NBR 5674 são a causa de boa parte dos danos em fachadas e instalações elétricas ou hidráulicas, que poderiam ser evitados com a simples execução de rotinas mínimas previstas na norma.

Juridicamente, a responsabilidade pela conservação recai sobre o síndico, conforme estabelecido nos arts. 1.348 e 1.349 do Código Civil (BRASIL, 2002). A negligência nesse dever pode gerar responsabilidade direta do condomínio por omissão. Conforme jurisprudência do TJSC (JUSBRASIL, 2023), quando

comprovado que o condomínio não realizou as manutenções exigidas pela NBR 5674, a responsabilidade pela falha deixa de ser atribuída à construtora.

Rossato (2021) reforça esse entendimento ao afirmar que “a ausência de manutenção adequada pode descaracterizar o vício como responsabilidade do construtor, deslocando o ônus para o consumidor ou condomínio negligente”. De forma semelhante, Venosa (2022) observa que a manutenção correta é fator essencial para preservar a validade das garantias contratuais e legais.

A documentação das ações de manutenção, conforme exige a NBR 5674 (ABNT, 2012), deve ser precisa e completa, incluindo manuais, relatórios fotográficos, registros de intervenções e comprovações formais de que as recomendações foram seguidas (ENGEMAN, 2024). Trata-se, portanto, de um mecanismo não apenas técnico, mas também probatório, com impacto direto em ações judiciais que discutem responsabilidade por falhas construtivas.

Portanto, a NBR 5674 (ABNT, 2012) configura-se como instrumento de governança predial, prevenção de litígios e valorização patrimonial. Sua aplicação contínua e transparente é um dos principais mecanismos de defesa para consumidores e gestores, especialmente em contextos de disputas jurídicas relacionadas à durabilidade e integridade das edificações. (COSTA FILHO, 2020)

### **2.5.3 NBR 14037 – Elaboração de manuais**

A NBR 14037: Manual de uso, operação e manutenção das edificações – Requisitos para elaboração e apresentação dos conteúdos (ABNT, 2011) estabelece os requisitos para a elaboração do manual de uso, operação e manutenção de edificações, definindo tanto seu conteúdo mínimo quanto os critérios de formatação e linguagem apropriados a diferentes públicos, como moradores e gestores. Essa norma possui caráter vinculativo e configura-se como instrumento essencial de comunicação técnica e responsabilidade jurídica para incorporadoras e construtores.

Conforme pontua Bertolini (2017), a finalidade do manual é apresentar de forma clara e acessível informações sobre a estrutura "*as built*", orientação para o uso seguro e manutenção adequada dos sistemas construtivos, com vistas à preservação da funcionalidade e vida útil dos componentes. O autor destaca que

manuais bem elaborados auxiliam na redução de sinistros por imperícia e negligência .

A norma dispõe, nos itens 4.1.1 a 4.1.5, que o manual deve conter elementos como identificação da edificação, descrição dos sistemas, orientações sobre operação, limpeza, inspeção, cronogramas de manutenção preventiva e corretiva, procedimentos de emergência, garantia técnica, assistência e registro de intervenções passadas (ABNT, 2011). O uso de linguagem técnica adequada ao usuário e a inclusão de ilustrações ou fluxogramas facilitadores também são exigências contratuais da norma (MENDES; GUEDES, 2019).

Estudos acadêmicos analisando manuais de edificações indicam que a principal falha encontra-se no detalhamento insuficiente de orientações de manutenção, mesmo quando há adequação formal à norma (SOUZA; PEREIRA, 2018). Tal deficiência compromete o propósito educativo do manual e fragiliza o argumento de boa-fé contratual por parte do usuário.

Sob a perspectiva jurídica, a entrega dos manuais conforme a NBR 14037 (ABNT, 2011) tem sido considerada elemento indispensável para a validação da garantia técnica e para a correta delimitação das responsabilidades entre construtor e usuário. De acordo com Moreira (2020), em disputas judiciais sobre vícios construtivos, somente quando o manual foi efetivamente entregue e suas orientações são claras é que o descumprimento das recomendações mínimas de uso e manutenção pode ser interpretado como indício de negligência do usuário, podendo reduzir ou até afastar a responsabilidade da construtora. Entretanto, na ausência do manual, ou quando ele é incompleto ou impreciso, não há que se falar em exclusão de responsabilidade, pois o dever de informação é componente essencial da relação de consumo. Assim, a correta entrega do manual não apenas atende à NBR 14037 (ABNT, 2011), mas também constitui requisito jurídico para eventual distribuição de responsabilidades entre as partes.

Além disso, a norma prevê expressamente a necessidade de entrega ao proprietário e ao síndico ou gestor condominial, reforçando a divisão de responsabilidades entre áreas privadas e coletivas. O manual do condomínio deve abordar especificidades dos sistemas comuns, integrando-se com o plano de manutenção previsto na NBR 5674 (ABNT, 2012).

Portanto, a NBR 14037 (ABNT, 2011) cumpre função técnica e jurídica de extrema relevância, pois padroniza a comunicação técnica, orienta os usuários sobre seus deveres e amarra a relação entre uso, manutenção e preservação da edificação. A conformidade com essa norma favorece a confiabilidade do empreendimento e serve como forte elemento probatório em eventuais litígios.

#### **2.5.4 Dever do usuário e o impacto no prazo de garantia**

A responsabilidade pela preservação da durabilidade e do desempenho das edificações não é atribuída exclusivamente aos construtores ou incorporadores. O usuário final — seja proprietário, locatário ou gestor condominial — possui o dever de zelar pela correta utilização da edificação, observando as orientações previstas no manual de uso, operação e manutenção e respeitando os limites técnicos definidos em projeto. Esse dever está diretamente relacionado ao princípio da boa-fé objetiva, que rege as relações contratuais e impõe condutas pautadas na lealdade, cooperação e diligência entre as partes, conforme dispõe o artigo 422 do Código Civil (BRASIL, 2002). A jurisprudência e a doutrina civilista reconhecem que o descumprimento desses deveres por parte do usuário pode eximir o construtor de responsabilidade por vícios ou falhas decorrentes do uso indevido ou da ausência de manutenção (DINIZ, 2022; VENOSA, 2022). Nesse sentido, a atuação do usuário é determinante para a manutenção das garantias legais e contratuais, sendo fundamental a distinção entre vício construtivo e dano por má conservação do imóvel.

O descumprimento dessas orientações por parte do usuário pode ter implicações diretas sobre a validade da garantia técnica da edificação. O Código de Defesa do Consumidor (BRASIL, 1990), ao tratar da responsabilidade pelo fato do produto, prevê em seu artigo 12, §3º, que o fornecedor não responderá pelos vícios ou defeitos do produto quando demonstrado o uso inadequado ou a omissão do consumidor na conservação do bem. Dessa forma, a negligência do usuário quanto à manutenção, operação e uso corretos da edificação pode ser considerada excludente da responsabilidade da construtora ou fornecedora.

A NBR 14037 (ABNT, 2011), norma que regula os conteúdos obrigatórios do manual de uso, operação e manutenção, determina que o documento deve ser

entregue no ato da entrega da edificação e que deve conter orientações específicas para a correta utilização de cada sistema construtivo, incluindo instruções de limpeza, manutenção preventiva, restrições de uso e informações de segurança. Esse manual é elaborado com base nas premissas de projeto e deve ser interpretado como parte integrante do contrato de aquisição do imóvel, vinculando juridicamente as partes.

Quando o usuário descumpra tais instruções — por exemplo, utilizando produtos abrasivos indevidos, sobrecarregando lajes, fazendo alterações não autorizadas em instalações hidráulicas ou elétricas, ou mesmo deixando de realizar manutenções preventivas periódicas — compromete diretamente a funcionalidade e segurança do imóvel. Como observa Del Mar (2014), “a omissão do adquirente quanto ao cumprimento das instruções técnicas de conservação pode configurar má-fé e conduzir à perda da garantia legal ou contratual”.

O impacto prático desse dever tem sido amplamente reconhecido na jurisprudência. Rossato (2021) analisa decisões judiciais em que os tribunais deixam de responsabilizar a construtora por vícios quando demonstrado que o defeito resultou da ausência de manutenção periódica pelo condomínio ou da modificação indevida feita pelo próprio usuário. A responsabilidade, nesses casos, é transferida ao consumidor, que descumpriu sua obrigação de zelar pela integridade do imóvel.

Além disso, no contexto dos edifícios multifamiliares, o papel do síndico torna-se ainda mais relevante. Ele é o responsável legal pela gestão das áreas comuns da edificação, conforme artigo 1.348 do Código Civil (BRASIL, 2002). A negligência na conservação dessas áreas, como fachadas, coberturas, reservatórios e sistemas elétricos e hidráulicos, pode gerar prejuízos significativos aos condôminos e acarretar a perda de eventuais coberturas de garantia. De acordo com Moreira (2020), a omissão do síndico com relação à manutenção pode comprometer, além da funcionalidade da construção, a obrigação de qualquer indenização pelo(s) fornecedor(es) responsável(is) pela obra. A jurisprudência reforça esse entendimento ao considerar que a falta de manutenção documentada afasta o dever de indenizar por parte da construtora. Nunes (2021) aponta que “o consumidor não pode ser beneficiado por sua própria inércia, sendo legítima a recusa do fornecedor em assumir responsabilidades quando comprovada a violação das obrigações do usuário”. Dessa forma, a existência de registros de manutenção, conforme

orientações do manual, constitui elemento essencial, tanto para a preservação da edificação, quanto para a manutenção dos direitos à garantia técnica.

Importante destacar, ainda, que o próprio conceito de desempenho das edificações, tal como proposto pela NBR 15575 (ABNT, 2013), está vinculado a uma condição de uso normal previsto no projeto. Quando o usuário ultrapassa os limites de carga, modifica a estrutura sem critério técnico, ou ignora orientações de manutenção, rompe-se a relação entre desempenho projetado e desempenho real, o que inviabiliza a responsabilização do construtor em caso de falha.

Dessa forma, pode-se concluir que a garantia legal e contratual das edificações está diretamente condicionada ao comportamento do usuário, sendo imprescindível que ele atue de forma diligente, responsável e informada. A adoção de condutas proativas na conservação da edificação, o respeito às orientações do manual e a execução de manutenções previstas são condições indispensáveis para assegurar a durabilidade dos sistemas construtivos e preservar o direito à reparação em caso de falhas imputáveis ao fornecedor.

### 3 MÉTODO

Este trabalho foi desenvolvido por meio de uma abordagem qualitativa, aplicada e exploratória, combinando revisão bibliográfica e análise documental jurisprudencial. A escolha dessa abordagem se justificou pela natureza interpretativa do objeto de estudo, que exigiu a compreensão de fundamentos legais, doutrinários, técnicos e a análise de decisões judiciais relacionadas aos prazos de responsabilização por vícios construtivos em edificações habitacionais. Conforme Gil (2019), pesquisas aplicadas buscam solucionar problemas concretos da realidade, e, nesse sentido, o presente estudo buscou oferecer subsídios jurídicos e técnicos capazes de reduzir a insegurança interpretativa que envolve os prazos de garantia, prescrição e decadência no contexto da construção civil. Da mesma forma, a abordagem qualitativa, segundo Lakatos e Marconi (2021), permitiu interpretar significados, argumentos e contextos presentes nos julgados analisados, o que se mostrou indispensável para compreender o raciocínio empregado pelos magistrados catarinenses.

A primeira etapa metodológica consistiu na revisão bibliográfica. Foram consultadas obras de doutrina civilista, consumerista e de engenharia, além de artigos científicos e materiais técnicos relacionados a responsabilidade civil na construção civil, vícios e manifestações patológicas, manutenção predial, desempenho de edificações e funcionamento dos prazos legais em diferentes regimes jurídicos. Houve especial atenção às normas técnicas da ABNT, principalmente a NBR 15575, que trata do desempenho de edificações habitacionais, a NBR 17170, referente aos prazos de garantia, e as NBRs 5674 e 14037, que estabelecem diretrizes de manutenção e estruturação de manuais de uso, operação e manutenção. Essa revisão bibliográfica serviu como base para a construção do arcabouço conceitual utilizado na etapa jurisprudencial.

Tomando como base a revisão de literatura apresentada no capítulo 2, foi realizada a pesquisa jurisprudencial no portal eletrônico do Tribunal de Justiça de Santa Catarina (TJSC), cuja interface é apresentada na Figura 1. utilizando a ferramenta oficial de pesquisa de acórdãos. As decisões foram buscadas diretamente no endereço eletrônico do Tribunal, por meio da aba de jurisprudência, selecionando-se como filtros obrigatórios o tipo de decisão “acórdão”, a competência das Câmaras de Direito Civil e o período temporal dos últimos doze anos. Para

garantir a pertinência temática, foram utilizados diversos termos de pesquisa, individualmente e combinados, quais sejam: “vício construtivo”, “garantia”, “responsabilidade do construtor”, “vício oculto”, “vício aparente”, “vício redibitório”, “prazo decadencial”, “prazo prescricional”, “vícios em edificação habitacional”, “defeito de construção”, “vícios de obra”, “NBR 15575”, entre outros. Também foram utilizadas combinações booleanas (“E”, “OU”) para ampliar a capacidade de identificação de julgados que mencionassem prazos de responsabilidade civil associados à construção civil.

Figura 1 – Interface da pesquisa de jurisprudência no website do TJSC

Fonte: TJSC

A pesquisa retornou um número expressivo de decisões, mas a etapa de seleção exigiu análise caso a caso. Foram escolhidos para análise os 20 primeiros acórdãos que reuniam condições de clareza argumentativa, completude dos fatos, identificação explícita do vício discutido e fundamentação jurídica suficientemente detalhada para permitir a extração dos elementos necessários ao estudo dos prazos legais aplicáveis. A escolha desse recorte se justifica por dois motivos principais: primeiro, porque esses acórdãos apresentaram, de forma mais didática e acessível, a fundamentação relativa aos prazos de garantia, prescrição e decadência; segundo, porque a execução deste TCC ocorreu dentro de um período limitado, impossibilitando a análise mais ampla de todos os julgados disponíveis. Assim, a

seleção dos 20 casos não refletiu uma limitação metodológica, mas sim uma limitação operacional de tempo, sendo o material suficiente para identificar padrões decisórios, divergências interpretativas e critérios recorrentes adotados pelo Tribunal.

Após a seleção, os julgados foram lidos integralmente e organizados em um quadro sinótico próprio, elaborado especificamente para esta pesquisa. Esse quadro contemplou as seguintes categorias: data do julgamento, número do processo, relator, vício reclamado, natureza da ação, prazo discutido, fundamento legal aplicado, posicionamento adotado pela Câmara julgadora e um resumo analítico com até cinco linhas por acórdão. A construção desse banco de dados permitiu comparar decisões, identificar recorrências, mapear divergências e visualizar os critérios utilizados pelos magistrados na aplicação dos prazos de garantia, decadência e prescrição. A estruturação do quadro foi inspirada no modelo utilizado por Vieira (2023), mas adaptada ao foco deste trabalho, que se concentrou exclusivamente na análise dos prazos de responsabilização por vícios construtivos.

A etapa de análise dos dados consistiu em leitura interpretativa e categorização qualitativa das decisões, identificando argumentos recorrentes, fundamentos jurídicos predominantes e padrões interpretativos adotados ao longo dos últimos 12 anos. Conforme Roesch (2015), análises qualitativas desse tipo buscam atribuir sentido aos dados empíricos, conectando-os ao referencial teórico e permitindo a construção de inferências. Assim, cada acórdão foi relacionado aos conceitos doutrinários e às normas legais discutidas no capítulo 2, possibilitando compreender, de forma integrada, como o Tribunal de Justiça de Santa Catarina tem aplicado, conciliado ou contraposto os dispositivos legais e as normas técnicas quando confrontado com casos reais.

Por fim, o conjunto metodológico empregado permitiu identificar tendências na jurisprudência catarinense, apresentadas e discutidas no capítulo seguinte, fornecendo subsídios importantes para engenheiros, advogados, incorporadores e demais profissionais envolvidos no ciclo de vida das edificações habitacionais, especialmente no que diz respeito à gestão de riscos, ao atendimento pós-obra e à elaboração de contratos alinhados à legislação e às interpretações judiciais predominantes.

## 4 RESULTADOS E DISCUSSÕES

A presente análise reúne informações obtidas dos vinte acórdãos selecionados do Tribunal de Justiça de Santa Catarina, envolvendo responsabilidade por vícios construtivos e os prazos utilizados pelos magistrados para a sua reclamação. A sistematização das decisões foi realizada a partir de critérios objetivos possibilitando identificar tanto padrões decisórios consolidados quanto divergências pontuais dentro da jurisprudência catarinense.

Para organizar de forma clara e permitir a comparação entre os casos, apresenta-se, no Quadro 01, o quadro sinóptico contendo as informações essenciais de cada acórdão analisado. Esse quadro reúne data do julgamento, número do processo, nome do relator, vício reclamado, resultado do processo e um breve resumo interpretativo, sintetizando os principais elementos que orientaram a decisão judicial. A disposição tabular dos dados facilita a visualização da amostra e permite identificar rapidamente recorrências, distinções importantes entre os tipos de vícios e a fundamentação aplicada pelos magistrados.

A partir dessa sistematização inicial, foi possível observar que os julgados abrangem diversos tipos de ações, incluindo demandas indenizatórias, ações de obrigação de fazer e pedidos redibitórios. Além disso, verificou-se uma grande variedade de manifestações patológicas, que vão desde vícios aparentes e problemas de acabamento até falhas mais graves, como infiltrações recorrentes, problemas estruturais, deficiência de impermeabilização, trincas, deformações e deficiências técnicas em instalações hidráulicas e sanitárias. Essa variedade evidencia o quanto o tema é amplo na prática judicial e como diferentes tipos de defeitos podem gerar interpretações distintas quanto ao prazo aplicável.

A análise também deixou claro que o Tribunal de Justiça de Santa Catarina distingue com precisão os diferentes regimes jurídicos de prazo — garantia, decadência e prescrição — aplicando cada um deles conforme a natureza do vício e a forma como ele se manifesta no tempo. Observou-se, por exemplo, a aplicação frequente do prazo prescricional decenal nas ações indenizatórias, o afastamento quase absoluto da decadência do art. 26 do Código de Defesa do Consumidor e a interpretação do art. 618 do Código Civil como prazo de garantia técnica, e não como prazo para ajuizamento da ação. Da mesma forma, o Tribunal valoriza a

perícia técnica como elemento essencial para definir o momento de surgimento do vício e o termo inicial dos prazos, especialmente nos casos de vício oculto.

Os tópicos seguintes aprofundam a discussão dos resultados, iniciando pela caracterização da amostra, passando pela identificação dos vícios mais frequentes e avançando para a análise das interpretações jurídicas aplicadas aos prazos previstos tanto no Código Civil quanto no Código de Defesa do Consumidor. Na sequência, são discutidos o papel da perícia técnica, o impacto da manutenção ou da falta dela nas decisões, a responsabilidade dos diferentes agentes da cadeia de consumo e, ao final, os padrões decisórios consolidados a partir da amostra jurisprudencial.

Esse encadeamento permite compreender, de forma organizada e progressiva, como o TJSC tem aplicado a legislação pertinente à responsabilidade por vícios construtivos e quais elementos têm sido determinantes para a definição dos prazos legais nas decisões analisadas. Com isso, busca-se oferecer uma visão clara e fundamentada da prática judicial catarinense, contribuindo para maior segurança jurídica e melhor compreensão das relações entre consumidores, construtoras e demais agentes envolvidos na produção das edificações habitacionais.

Além disso, a organização dos julgados em um quadro sinóptico mostrou-se fundamental para revelar nuances que passariam despercebidas se os acórdãos fossem analisados apenas individualmente. A comparação simultânea das decisões permitiu identificar a recorrência de determinados argumentos, a diferenciação entre vícios aparentes e ocultos e o papel decisivo da perícia técnica para definição do marco temporal. Da mesma forma, o quadro ajudou a evidenciar a consistência das Câmaras de Direito Civil na adoção de critérios semelhantes para casos análogos, ao mesmo tempo em que destacou situações pontuais de divergência interpretativa. Esse instrumento consolidou-se, portanto, como peça metodológica essencial para construir uma visão panorâmica da jurisprudência catarinense, oferecendo subsídios para análises mais profundas nos tópicos que seguem.

Nº	Identificação do Julgado	Resumo	Fundamento Legal Principal	Tipo de Vício Reclamado	Natureza da Responsabilidade	Prazo Aplicado
1	<p>Apelação Nº 5000057-08.2019.8.24.0103/SC. Relator: Desembargador Substituto Luis Francisco Delpizzo Miranda. Câmara Julgadora: 2ª Câmara Especial de Enfrentamento de Acervos. Data do Julgamento: 18 de setembro de 2025.</p>	<p>O autor ajuizou ação por vício hidráulico em unidade residencial. O Juízo de primeiro grau reconheceu a falha e condenou a construtora em danos materiais e morais. O Tribunal de Justiça (TJSC) manteve a responsabilidade objetiva da construtora e a condenação, por se tratar de vício do serviço, rejeitando a tese de mau uso.</p>	<p>A relação jurídica é definida como de consumo, aplicando-se o regime do CDC. O Art. 14 estabelece a responsabilidade do fornecedor por defeito na prestação do serviço.</p>	<p>Instalação hidráulica (funcional) que impacta a habitabilidade e gera danos materiais e morais.</p>	<p>Consolida a Teoria do Risco do Empreendimento no TJSC. A construtora responde pelo vício independentemente de culpa.</p>	<p>Por se tratar de vício oculto que surgiu após 1 ano, e ter a natureza de vício do serviço (Art. 14/CDC), o acórdão focou no mérito da responsabilidade e não no prazo. Se a pretensão fosse apenas sanar o vício (obrigação de fazer) o prazo seria o decadencial do Art. 26, mas como a ação é indenizatória, o prazo seria o prescricional de 5 anos (Art. 27 CDC), que, no caso, foi respeitado.</p>
2	<p>Apelação Nº 5002043-28.2019.8.24.0125/SC. Relator: Desembargador Eduardo Gallo Jr. Câmara Julgadora: 6ª Câmara de Direito Civil. Data do Julgamento: 02 de setembro de 2025.</p>	<p>O Condomínio ajuizou ação por defeitos construtivos em áreas comuns e privativas. A sentença de 1º grau condenou a construtora à reparação dos vícios. O TJSC manteve a condenação e a responsabilidade solidária, afastando a decadência e confirmando o prazo prescricional decenal (10 anos).</p>	<p>O foco é o prazo prescricional decenal e a solidariedade de todos os envolvidos na cadeia de consumo/execução.</p>	<p>Infiltrações e manifestações patológicas diversas decorrentes da execução da obra em desconformidade com normas técnicas.</p>	<p>A responsabilidade recai solidariamente sobre o incorporador, o responsável técnico (engenheiro) e a empresa que se promoveu como "garante" (publicidade).</p>	<p>O TJSC segue a linha majoritária do STJ: ação indenizatória/cominatória não se submete ao prazo decadencial do CDC. O prazo aplicável é o prescricional geral de 10 anos. A constatação ocorreu dentro do prazo de garantia de 5 anos (Art. 618 CC), mas a ação foi ajuizada dentro do prazo de 10 anos a partir do conhecimento do problema.</p>

Nº	Identificação do Julgado	Resumo	Fundamento Legal Principal	Tipo de Vício Reclamado	Natureza da Responsabilidade	Prazo Aplicado
3	<p>Apelação Nº 0308584-12.2016.8.24.0023/SC. Relator: Desembargador Substituto Luis Francisco Delpizzo Miranda. Câmara Julgadora: 2ª Câmara Especial de Enfrentamento de Acervos. Data do Julgamento: 28 de agosto de 2025.</p>	<p>O autor ajuizou ação por falha de projeto que causava medição incorreta de água. A sentença de 1º grau condenou a construtora à reparação do vício. O TJSC manteve a condenação, rejeitando a defesa da construtora baseada em culpa do consumidor e superando a questão do prazo pela preclusão processual.</p>	<p>A responsabilidade é tratada pelo regime do fato do serviço/produto, reforçando a natureza da relação como de consumo.</p>	<p>Vício de projeto e funcional (não estrutural/solidez) no sistema hidrossanitário que afeta a medição individualizada. Classificado como vício construtivo de falha de projeto.</p>	<p>A construtora não conseguiu demonstrar nenhuma excludente, como culpa exclusiva do consumidor (a perícia afastou que alterações no apartamento tivessem interferido).</p>	<p>O TJSC se baseou na regra processual (preclusão) para não reanalisar o prazo decadencial de 90 dias ou 1 ano (vício aparente/redibitório), embora o problema seja de natureza contínua. O tema prazo é superado pela preclusão formal.</p>
4	<p>Apelação Nº 0304490-23.2017.8.24.0011/SC. Relator: Desembargador Joao de Nadal. Câmara Julgadora: 6ª Câmara de Direito Civil. Data do Julgamento: 20 de agosto de 2025.</p>	<p>Os autores ajuizaram ação de indenização por diversos vícios construtivos. A sentença condenou os réus solidariamente em danos materiais. O TJSC manteve a condenação, afastando a decadência e a prescrição trienal. O acórdão ainda confirmou a responsabilidade solidária dos envolvidos na cadeia de fornecimento.</p>	<p>O acórdão afasta o prazo prescricional trienal (Art. 206) e rechaça a decadência (Art. 618 CC/CDC) sob o argumento de que a ação é condenatória (se sujeita à prescrição, não à decadência). A relação é de consumo, gerando responsabilidade solidária.</p>	<p>Fissuras, trincas, descolamento de tinta e pisos, umidade ascendente (capilaridade) e infiltração (fachadas), falta/má execução da impermeabilização da fundação, erros de projeto, materiais inadequados e provável recalque de fundação.</p>	<p>O acórdão utiliza a cadeia de fornecimento para manter a responsabilidade solidária de todos os que se beneficiaram do negócio (proprietários que negociam o bem/participam dos lucros e construtora), conforme o CDC.</p>	<p>Embora mencione o prazo trienal, o acórdão enfatiza o termo inicial ("ciência do dano sofrido") e confirma que a ação foi proposta dentro do prazo. No entanto, o entendimento majoritário consolidado do TJSC seria o decenal (Art. 205 CC) para a pretensão indenizatória, como visto no Processo 2.</p>

Nº	Identificação do Julgado	Resumo	Fundamento Legal Principal	Tipo de Vício Reclamado	Natureza da Responsabilidade	Prazo Aplicado
5	<p>Apelação Nº 0307217-27.2018.8.24.0008/SC. Relator: Desembargador Substituto Luis Francisco Delpizzo Miranda. Câmara Julgadora: 2ª Câmara Especial de Enfrentamento de Acervos. Data do Julgamento: 14 de agosto de 2025.</p>	<p>O autor ajuizou ação de indenização por vícios em casa geminada. A sentença de 1º grau condenou a construtora. O TJSC manteve a condenação, rejeitando a ilegitimidade passiva da construtora (apesar da cessão de direitos). O caso focou na solidariedade e na prevalência da proteção consumerista.</p>	<p>O TJSC fundamenta a manutenção da construtora no polo passivo na teoria da cadeia de fornecimento, mesmo após a cessão de direitos do empreendimento a terceiros.</p>	<p>Entupimentos e transbordamento frequente na caixa de gordura; fugas irregulares nos banheiros que causam infiltração de água nas paredes; falta de isolamento nas paredes e chão.</p>	<p>O caso reforça o princípio de que o fornecedor original não se exonera da responsabilidade perante o consumidor por repassar o empreendimento (cessão), prevalecendo a proteção consumerista.</p>	<p>Considerando o histórico e a natureza da ação (indenizatória), o TJSC tende a aplicar o prazo prescricional decenal (10 anos) (Art. 205 CC), afastando o prazo decadencial (Art. 26 CDC). A entrega foi em Out/2013 e a ação ajuizada em 2018, respeitando, em tese, o prazo prescricional.</p>
6	<p>Apelação Nº 0310202-88.2018.8.24.0033/SC. Relator: Desembargador Emanuel Schenkel do Amaral e Silva. Câmara Julgadora: 8ª Câmara de Direito Civil. Data do Julgamento: 24 de julho de 2025.</p>	<p>O autor ajuizou ação por vício estrutural que levou à interdição. A sentença condenou a ré em danos morais. O TJSC manteve a condenação por dano moral (reduzindo o valor), por entender que a interdição ultrapassa o mero inadimplemento contratual. O Tribunal afastou o vício redibitório, mas manteve a responsabilidade pela falha de execução.</p>	<p>O acórdão utiliza o Art. 441 do CC para afastar o vício redibitório (troca de material), pois não houve prejuízo ao uso ou redução de valor comprovada, mantendo o foco no dano decorrente do fato (interdição).</p>	<p>Vício estrutural grave (falha na solidez/segurança) que resultou em interdição temporária do imóvel pelo Corpo de Bombeiros (9 dias). A causa não foi o material em si (bloco estrutural), mas o erro de execução no preenchimento das cavidades.</p>	<p>O vício é inconteste, e o dever de indenizar decorre diretamente do abalo sofrido pela interdição, ultrapassando o mero inadimplemento contratual.</p>	<p>O foco da discussão foi o dano (moral e desvalorização), e não o prazo para reclamar, indicando que a ação foi ajuizada em tempo.</p>

Nº	Identificação do Julgado	Resumo	Fundamento Legal Principal	Tipo de Vício Reclamado	Natureza da Responsabilidade	Prazo Aplicado
7	<p>Apelação Nº 0302076-22.2018.8.24.0139/SC. Relator: Desembargador Substituto Luis Francisco Delpizzo Miranda. Câmara Julgadora: 2ª Câmara Especial de Enfrentamento de Acervos. Data do Julgamento: 10 de julho de 2025.</p>	<p>O Condomínio ajuizou ação de obrigação de fazer contra a construtora devido a vícios no sistema ETE. A sentença condenou a ré à reparação da ETE. O TJSC manteve a condenação, confirmando a responsabilidade objetiva do fornecedor e rejeitando a tese de ausência de manutenção pelo condomínio.</p>	<p>O fundamento é a responsabilidade objetiva do fornecedor por vícios ocultos que comprometem a funcionalidade essencial do serviço/sistema.</p>	<p>Vícios ocultos de origem construtiva no sistema de tratamento de esgoto (ETE). Deficiência no projeto hidráulico; Uso de materiais inadequados.</p>	<p>A responsabilidade é confirmada por prova de que as falhas eram anteriores à ocupação/uso e decorrentes de falhas técnicas (projeto/execução), não de mau uso.</p>	<p>A constatação ocorreu dentro do prazo de garantia de 5 anos (Art. 618 CC). O TJSC, focando no mérito da prova pericial, manteve a Obrigação de Fazer (reparar a ETE).</p>
8	<p>Apelação Nº 0300132-50.2017.8.24.0064/SC. Relator: Desembargador Flavio Andre Paz de Brum. Câmara Julgadora: 1ª Câmara de Direito Civil. Data do Julgamento: 31 de outubro de 2024.</p>	<p>O Condomínio ajuizou ação por vícios em áreas comuns. A sentença condenou a construtora à reparação. O TJSC manteve a condenação para os vícios que violavam as Normas Técnicas (NBRs), mesmo sem previsão em projeto, mas afastou a obrigação de incluir itens não essenciais (área técnica).</p>	<p>O CDC estabelece a responsabilidade, e as NBRs integram o conceito de qualidade e adequação do produto/serviço.</p>	<p>Ausência de ralos nas sacadas e ausência de pingadeiras nas janelas.</p>	<p>Objetiva (CDC). A responsabilidade da ré é mantida, pois os vícios de qualidade (inadequação) são manifestos. A prévia inspeção (Habite-se) não a afasta.</p>	<p>Não foi objeto de controvérsia (não foi discutida a prescrição ou decadência). A ação, ajuizada em 2017, 4 meses após a entrega do condomínio (22/02/2017), está dentro de qualquer prazo razoável.</p>

Nº	Identificação do Julgado	Resumo	Fundamento Legal Principal	Tipo de Vício Reclamado	Natureza da Responsabilidade	Prazo Aplicado
9	Apelação Nº 0314026-74.2017.8.24.0038/SC. Relator: Desembargador Edir Josias Silveira Beck. Câmara Julgadora: 1ª Câmara de Direito Civil. Data do Julgamento: 10 de outubro de 2024.	O autor ajuizou ação por vícios em revestimentos. A sentença condenou a construtora em danos materiais e morais. O TJSC manteve a condenação, rejeitando a decadência (aplicando o prazo prescricional quinquenal do CDC) e confirmando o dano moral pela convivência com a insegurança.	Código de Defesa do Consumidor (CDC), Art. 27 (Prazo Quinquenal/5 anos). Art. 26, CDC (Termo inicial do vício oculto). Art. 402 CC (Danos materiais - afastamento de pedido genérico).	Descolamento de pisos cerâmicos do contrapiso e azulejos das paredes.	Objetiva (CDC). A responsabilidade é endereçada unicamente à construtora ré, pois o perito afastou categoricamente a alegação de culpa exclusiva do consumidor/mau uso.	Prescricional Quinquenal (5 anos). O TJSC afasta o prazo decadencial de 90 dias (Art. 26 CDC), mesmo a reclamação judicial tendo ocorrido após o indeferimento da assistência técnica pela ré.
10	Apelação Nº 0302580-08.2016.8.24.0039. Relator: Des. Luiz Felipe Schuch. Câmara Julgadora: Quarta Câmara de Direito Civil. Data do Julgamento: 7 de maio de 2020.	O autor ajuizou ação contra construtora e imobiliária. O TJSC afastou a preliminar de decadência (aplicando o prazo decenal de 10 anos), mas excluiu a imobiliária por ilegitimidade passiva (mera intermediadora). Os pedidos de adjudicação e dano moral foram rejeitados.	O acórdão utiliza jurisprudência do STJ para afastar a decadência do CDC (Art. 26) para pretensões indenizatórias. Define a imobiliária como mera intermediadora (corretora), limitando sua responsabilidade.	Vícios Construtivos (irregularidades não especificadas no acórdão, mas que geraram reparos de R\$ 7.200,00). A ação também envolveu atraso na entrega (Set/2013 para Out/2014) e ausência de transferência da propriedade (não regularização da incorporação).	Afastada em relação à Imobiliária (segunda ré). Mantida (implícita) em relação ao promitente vendedor/construtor (primeiro réu).	Decadência (Art. 26 CDC) afastada. O acórdão adota a tese de que a pretensão indenizatória por vícios se sujeita ao prazo prescricional geral decenal (10 anos) do Art. 205 do CC/02.

Nº	Identificação do Julgado	Resumo	Fundamento Legal Principal	Tipo de Vício Reclamado	Natureza da Responsabilidade	Prazo Aplicado
11	<p>Apelação Cível Nº 0332286-21.2015.8.24.0023. Relatora: Desembargadora Cláudia Lambert de Faria. Câmara Julgadora: Quinta Câmara de Direito Civil. Data do Julgamento: 10 de dezembro de 2019.</p>	<p>O Condomínio ajuizou ação de reparação. A sentença de 1º grau condenou a construtora. O TJSC manteve a condenação, afastando a decadência e a alegação de culpa concorrente do Condomínio. O Tribunal determinou a responsabilidade exclusiva do construtor, por ter sido a falha de impermeabilização a causa preponderante.</p>	<p>A preliminar de decadência (Art. 26 CDC) foi rejeitada na sentença (não analisada no recurso), seguindo o entendimento majoritário de que a ação de reparação/indenização não se submete à decadência.</p>	<p>Fissuras, trincas e infiltrações, com grande parte dos danos ligados a problemas de impermeabilização.</p>	<p>Objetiva (implícita) / Exclusiva do Construtor. A culpa concorrente alegada pela ré foi afastada. O laudo pericial indicou o vício construtivo (impermeabilização) como causa preponderante dos danos.</p>	<p>A decadência (Art. 26, CDC) e a prescrição foram alegadas pela ré na contestação, mas afastadas na origem. O acórdão não reanalisou o tema, mas mantém a condenação por ressarcimento.</p>
12	<p>Apelação Nº 0003976-54.2010.8.24.0023. Relatora: Desembargadora Cláudia Lambert de Faria. Câmara Julgadora: Quinta Câmara de Direito Civil. Data do Julgamento: 03 de dezembro de 2019.</p>	<p>O autor ajuizou ação contra o Condomínio (que havia assumido a responsabilidade da construtora por acordo). O TJSC manteve a condenação do Condomínio à reparação, mas dilatou o prazo para execução da obra de 30 para 60 dias. Dano moral foi rejeitado.</p>	<p>O TJSC rejeita o dano moral, reafirmando que o incômodo com infiltração é "mero dissabor" se não houver descaso ou situação excepcional.</p>	<p>Infiltração no teto e parede da unidade (apartamento abaixo de cobertura).</p>	<p>Transferida Contratualmente (Sub-rogação). A responsabilidade primária (vício construtivo) seria da construtora, mas um acordo judicial anterior transferiu a responsabilidade pelas obras de reparação do vício para o Condomínio Réu.</p>	<p>Prazo Dilatado para a Obrigação de Fazer: O prazo inicial de 30 dias para o Condomínio executar a obra de impermeabilização foi considerado exíguo e dilatado para 60 dias, por se tratar de obra complexa.</p>

Nº	Identificação do Julgado	Resumo	Fundamento Legal Principal	Tipo de Vício Reclamado	Natureza da Responsabilidade	Prazo Aplicado
13	<p>Apelação Cível n. 0303349-46.2015.8.24.0008. Relator: Desembargador Sebastião César Evangelista. Câmara Julgadora: Segunda Câmara de Direito Civil. Data do Julgamento: 14 de março de 2019.</p>	<p>O Condomínio ajuizou ação por má qualidade da água. A sentença condenou a construtora. O TJSC manteve a condenação, afastando a decadência (Art. 26 CDC) e aplicando o prazo prescricional quinquenal (5 anos - Art. 27 CDC), por se tratar de fato do produto/serviço grave.</p>	<p>CDC, Art. 27 (Prazo Prescricional Quinquenal/5 anos). O acórdão cita e adota a tese do STJ que diferencia vício (Art. 26 CDC, decadência) de fato do produto/serviço (Art. 27 CDC, prescrição).</p>	<p>Vício construtivo no sistema hidráulico de prevenção de incêndio (hidrantes).</p>	<p>Objetiva. A ré (construtora/incorporadora) é fornecedora e não logrou êxito em demonstrar excludentes. O dano ocorreu por negligência na obra.</p>	<p>Prescricional Quinquenal (5 anos). A Decadência (Art. 26 CDC) foi afastada. O prazo prescricional de 5 anos (Art. 27 CDC) não foi atingido, pois a citação ocorreu em 02/07/2015, e o vício era recente.</p>
14	<p>Apelação Cível n. 0302706-75.2017.8.24.0022. Relatora: Desembargadora Denise Volpato. Câmara Julgadora: Sexta Câmara de Direito Civil. Data do Julgamento: 26 de fevereiro de 2019.</p>	<p>O autor ajuizou ação de indenização por extravasamento de esgoto. O TJSC reformou a sentença de procedência e julgou o pedido improcedente. A responsabilidade da construtora foi afastada porque a prova demonstrou culpa exclusiva do consumidor/terceiro (mau uso e descarte de materiais inorgânicos).</p>	<p>Código de Defesa do Consumidor (CDC), Art. 12, III (Excludente de Responsabilidade: culpa exclusiva do consumidor ou de terceiro).</p>	<p>Extravasamento/refluxo de esgoto no apartamento da autora, com alagamento de detritos sanitários. A causa alegada pela autora era vício construtivo.</p>	<p>Afastada (Quebra de Nexo Causal). A construtora provou que a causa do entupimento foi o mau uso das instalações sanitárias (descarte de materiais inorgânicos como tecidos e plásticos) e a falta de manutenção/limpeza periódica do sistema.</p>	<p>Não foi objeto de controvérsia (não foi discutida prescrição/decadência). A ação foi julgada improcedente no mérito (quebra de nexo causal).</p>

Nº	Identificação do Julgado	Resumo	Fundamento Legal Principal	Tipo de Vício Reclamado	Natureza da Responsabilidade	Prazo Aplicado
15	<p>Apelação Cível n. 2013.033531-2. Relator: Des. Monteiro Rocha. Câmara Julgadora: Segunda Câmara de Direito Civil. Data do Julgamento: 18 de setembro de 2014.</p>	<p>A autora ajuizou ação de indenização contra empreiteira e engenheiro. O juízo de 1º grau condenou os réus solidariamente. O TJSC não conheceu da apelação da empreiteira por intempestividade, ou seja, o mérito (responsabilidade pelo vício estrutural) não foi julgado em 2ª instância devido a um erro processual.</p>	<p>CPC/1973 (Regra processual da ratificação). No mérito, a autora alegou Arts. 12 e 14 do CDC (Responsabilidade Objetiva) e CC (Lucros Cessantes e Danos Morais).</p>	<p>Colapso estrutural nas fundações (sapatas executadas sem resistência compatível), rachaduras e material inadequado.</p>	<p>Não analisada, em 1ª instância, os réus foram condenados solidariamente (empreiteira e engenheiro). A empreiteira alegava que a responsabilidade era exclusiva do engenheiro (contratado pela autora para projeto e cálculo).</p>	<p>Não foi objeto de análise. O foco processual na intempestividade impediu a discussão de qualquer prazo de decadência ou prescrição.</p>
16	<p>Apelação Nº 0305559-63.2017.8.24.0020/SC. Relator: Desembargador Substituto Davidson Jahn Mello. Câmara Julgadora: 2ª Câmara Especial de Enfrentamento de Acervos. Data do Julgamento: 28 de agosto de 2025.</p>	<p>O Condomínio ajuizou ação contra a construtora por vícios. O TJSC manteve a condenação, rejeitando a decadência (aplicando o prazo decenal de 10 anos), e reconhecendo a responsabilidade por Teoria da Aparência. A condenação foi limitada aos 54 itens de vício construtivo, excluindo os de manutenção.</p>	<p>Código Civil (CC), Art. 205 (Prazo Decenal/10 anos). Teoria da Aparência (para legitimidade passiva). CPC, Art. 86 (Sucumbência recíproca).</p>	<p>Infiltrações, trincas, desprendimento de revestimentos, bolores e acúmulo de águas pluviais.</p>	<p>Objetiva. O acórdão mantém a responsabilidade da ré (Fontana) por Teoria da Aparência, apesar de outra empresa (Rosso &amp; Bez) ser a construtora formal. Limitação da Responsabilidade: A condenação foi limitada apenas aos 54 itens cuja origem foi vício construtivo.</p>	<p>Prescricional Decenal (10 anos), Art. 205 CC. Prazo para Obrigação de Fazer: Prazo de 30 dias para o início dos reparos mantido, por se tratar de vícios de baixa gravidade.</p>

Nº	Identificação do Julgado	Resumo	Fundamento Legal Principal	Tipo de Vício Reclamado	Natureza da Responsabilidade	Prazo Aplicado
17	<p>Apelação Nº 0300728-16.2016.8.24.0049/SC. Relator: Desembargador Silvio Dagoberto Orsatto. Câmara Julgadora: 1ª Câmara de Direito Civil. Data do Julgamento: 26 de junho de 2025.</p>	<p>O autor ajuizou ação de obrigação de fazer e indenização. A construtora apelou alegando decadência. O TJSC, em Embargos de Declaração, afastou o prazo decadencial de 180 dias (Art. 618, P.U., CC), reafirmando que este prazo se aplica apenas a ações de anulação, não de reparação.</p>	<p>Código Civil (CC), Art. 618, Parágrafo Único (Prazo de 180 dias) - Inaplicável. Art. 618, caput (Prazo de Garantia de 5 anos).</p>	<p>Vícios construtivos em estrutura metálica de aviário. A perícia confirmou oxidação na estrutura metálica causada por falha no processo de pintura ou galvanização.</p>	<p>Objetiva. O Tribunal manteve a condenação da construtora à obrigação de fazer (recuperação da estrutura) por não ter provado a culpa exclusiva do consumidor ou a natureza superficial do vício.</p>	<p>Prazo Decadencial de 180 dias (Art. 618, P.U., CC) AFASTADO. O prazo quinquenal (5 anos) do Art. 618 (caput) é reafirmado como Prazo de Garantia, e não decadencial.</p>
18	<p>Apelação Nº 0300857-58.2016.8.24.0069/SC. Relator: Desembargador Eduardo Gallo Jr. Câmara Julgadora: 6ª Câmara de Direito Civil. Data do Julgamento: 13 de maio de 2025.</p>	<p>O autor ajuizou ação de indenização por vícios em imóvel PMCMV. A sentença condenou a empreiteira em danos materiais, mas negou dano moral. O TJSC manteve a condenação em danos materiais, mas negou o dano moral, aplicando a Súmula 29 (mero descumprimento contratual). A arquiteta foi excluída por ilegitimidade passiva (só projeto).</p>	<p>CPC, Art. 373, I (Ônus da Prova do Autor/Consumidor). Súmula n. 29 do TJSC (Dano Moral por Descumprimento Contratual - Inocorrência). Lei nº 14.905/2024 (Consectários Legais - Corrigido de ofício).</p>	<p>Vazamento de água em bocal de luz, paredes inchadas, reboco caindo, alteração no projeto do telhado e pátio empoçado. Houve também risco de desmoronamento do muro de contenção.</p>	<p>Objetiva. A empreiteira (Jesuino) foi condenada ao pagamento de danos materiais. A arquiteta (H. C. T.) foi excluída por ilegitimidade passiva (só projeto).</p>	<p>A decadência alegada pela ré foi rejeitada na decisão de saneamento, seguindo a tese dos 5/10 anos para pretensão indenizatória.</p>

Nº	Identificação do Julgado	Resumo	Fundamento Legal Principal	Tipo de Vício Reclamado	Natureza da Responsabilidade	Prazo Aplicado
19	<p>Apelação Nº 0002927-98.2018.8.24.0054/SC. Relator: Desembargador André Carvalho. Câmara Julgadora: 3ª Câmara de Direito Civil. Data do Julgamento: 09 de abril de 2024.</p>	<p>O autor ajuizou ação por vícios em imóvel. A sentença condenou a construtora à reparação. O TJSC manteve a condenação (em danos materiais), rejeitando a decadência (aplicando o prazo decenal de 10 anos), mas restringiu o pedido de reparo apenas à unidade privativa, por falta de legitimidade para pleitear reparos em áreas comuns. O Tribunal também majorou o limite da multa cominatória (astreinte).</p>	<p>O Tribunal adotou o prazo prescricional decenal (10 anos) e rejeita a tese de decadência (90 dias), argumentando que o vício se agrava e a reclamação administrativa obsta o prazo.</p>	<p>Perda de aderência em revestimentos (pisos/paredes), fissuras/trincas (possivelmente por recalques de fundação e ausência/ineficiência de vergas/contravergas), e inclinação inadequada do piso em área comum.</p>	<p>Objetiva. A construtora é considerada parte legítima mesmo sendo mera executora no PMCMV. AFASTADA a ilegitimidade passiva por ser um imóvel PMCMV/Faixa I.</p>	<p>Prescricional Decenal (10 anos), Art. 205 CC. O TJSC reitera a inaplicabilidade do Art. 26, II, CDC (90 dias) e reforça que o vício construtivo progressivo renova-se a cada dia.</p>
20	<p>Apelação Nº 0807183-23.2013.8.24.0023/SC. Relator: Desembargador MONTEIRO ROCHA. Câmara Julgadora: 2ª Câmara de Direito Civil. Data do Julgamento: 02 de junho de 2022.</p>	<p>O Condomínio ajuizou ação de obrigação de fazer e perdas e danos por vícios. O TJSC manteve a condenação da construtora ao ressarcimento e à reparação dos vícios. O Tribunal rejeitou a prescrição e decadência, confirmando a tese de que o Art. 618 do CC é prazo de garantia e a ação indenizatória/reparatória se sujeita ao prazo prescricional decenal (10 anos).</p>	<p>O TJSC rejeita a decadência e a prescrição, consolidando a tese de que o Art. 618 CC é prazo de garantia, e a pretensão de reparação/indenização (ação condenatória) se sujeita ao prazo prescricional decenal (10 anos), Art. 205 CC.</p>	<p>Problemas estruturais aparentes e vícios diversos nas áreas comuns e privativas (falhas em rejuntas, fissuras, trincas, manchas, bolores, formação de estalactites, ausência de algeroz metálico).</p>	<p>Objetiva exclusiva do Construtor. O perito atestou que os vícios decorrem de falhas de execução. A construtora é condenada à obrigação de fazer (reparar) e ao ressarcimento.</p>	<p>Prescricional Decenal (10 anos), Art. 205 CC. O habite-se foi em 12/09/2005 e a ação ajuizada em 18/06/2013 (dentro do prazo de 10 anos). A Decadência Art. 618 CC e a Prescrição Quinquenal Art. 206 CC, foram rejeitadas.</p>

#### **4.1 Panorama geral da amostra jurisprudencial analisada**

A amostra de decisões utilizadas neste estudo, abrange julgamentos realizados majoritariamente pelas 1ª, 2ª, 3ª, 5ª e 6ª Câmaras de Direito Civil, compondo um recorte representativo da interpretação adotada pelo Tribunal em casos envolvendo consumidores, construtoras, empreiteiras, incorporadoras, condomínios e particulares.

A amostra contempla decisões proferidas entre 2014 e 2025, o que permitiu observar tanto a evolução do entendimento jurisprudencial quanto sua consolidação ao longo dos últimos anos. Essa amplitude temporal contribuiu para identificar mudanças interpretativas, sobretudo no que diz respeito ao prazo prescricional aplicável às ações indenizatórias e ao papel do art. 618 do Código Civil na definição da responsabilidade do construtor.

O conjunto de processos analisados apresenta diversidade quanto ao tipo de pretensão deduzida, englobando ações de obrigação de fazer cumuladas com indenização por danos, demandas exclusivamente indenizatórias, ações redibitórias (em menor número), controvérsias envolvendo diferença de metragem e litígios entre condôminos por infiltrações, além de processos que discutem danos em áreas comuns. Essa variedade demonstra que os vícios construtivos são tema transversal, surgindo tanto em relações civis quanto consumeristas, e envolvendo diferentes agentes da cadeia produtiva da construção civil.

No que se refere aos tipos de vícios identificados, os dados evidenciam predominância de manifestações relacionadas a falhas de impermeabilização, fissuração e defeitos em sistemas hidráulicos. As infiltrações, decorrentes principalmente de impermeabilização inadequada, aparecem em 35% dos processos analisados e constituem o tipo de vício mais recorrente da amostra. Em seguida, surgem as fissuras, trincas e descolamentos de revestimentos, presentes em 30% dos casos. Já os vícios hidráulicos e sanitários, como entupimentos, extravasamentos e falhas de tubulação, representam 25% das ocorrências, mesmo percentual de ocorrência observado para os vícios de projeto. Vícios estruturais, como falhas de solidez e deformações relevantes, aparecem em 15% da amostra, mesma proporção dos vícios de acabamento e do uso de materiais inadequados, ambos também registrados em 15% dos processos. Esses percentuais permitem visualizar que os vícios mais graves — especialmente os relacionados à

impermeabilização, instalações e erros de projeto — concentram a maior parte das controvérsias judiciais.

Quanto ao resultado das demandas, verificou-se predominância de decisões favoráveis ao reclamante, sobretudo quando amparadas por laudo pericial conclusivo. Em parte dos casos, a condenação foi parcial, especialmente quando a perícia indicou coexistência entre vício construtivo e falta de manutenção. Processos julgados improcedentes foram minoria e ocorreram principalmente quando se verificou inexistência de vício ou culpa exclusiva do consumidor. Observou-se também que, em praticamente todos os casos envolvendo vícios ocultos ou estruturais, a solução judicial apoiou-se substancialmente na perícia técnica, que se mostrou o principal elemento de prova para constatar a origem, a natureza e a gravidade do defeito.

Por fim, destaca-se que o quadro sinóptico consolidado — incluído anteriormente como Quadro 1 — permitiu sistematizar de forma objetiva os elementos essenciais da amostra, evidenciando a recorrência de determinados padrões interpretativos e a consistência dos entendimentos das Câmaras de Direito Civil. Essa organização foi essencial para identificar tendências predominantes na jurisprudência catarinense sobre responsabilidade civil por vícios construtivos, que serão aprofundadas nos tópicos seguintes.

#### **4.2 Identificação dos vícios construtivos mais recorrentes**

Embora cada processo trate de uma situação própria, existe um “padrão” claro de vícios que costumam motivar ações judiciais envolvendo responsabilidade da construtora.

De modo geral, os defeitos mais comuns se concentram em cinco grupos principais:

- (i) infiltrações e falhas de impermeabilização;
- (ii) fissuras e trincas em paredes e revestimentos;
- (iii) problemas hidráulicos e sanitários;
- (iv) manifestações patológicas estruturais;

(v) vícios decorrentes de projeto inadequado ou materiais fora da especificação.

Na Figura 2 apresenta-se um gráfico da frequência de ocorrência dos vícios construtivos identificados na amostra avaliada. Entre todos eles, as infiltrações são o problema mais recorrente. Em vários processos, inclusive, um único acórdão apresentava mais de um tipo de vício simultaneamente, sendo comum que as infiltrações viessem acompanhadas de fissuras, deslocamentos ou falhas em instalações. As infiltrações surgem com frequência em banheiros, lajes, sacadas, áreas técnicas e coberturas — quase sempre apontadas pela perícia como resultado de impermeabilização mal executada, uso incorreto de manta ou falhas na vedação de ralos e tubulações. Não raro, esses defeitos só aparecem algum tempo depois da entrega, o que leva os julgadores a tratá-los como vícios ocultos.

**Frequência dos Vícios Construtivos na Jurisprudência do TJSC**

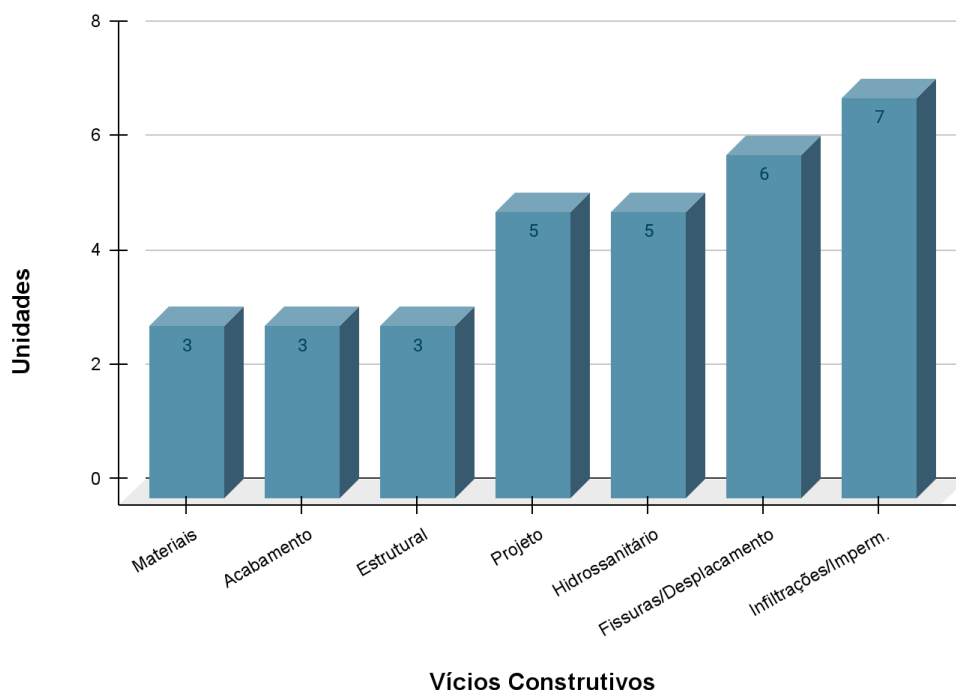


Figura 2 – Frequência dos vícios construtivos identificados nos acórdãos analisados.

Fonte: O Autor

Logo depois das infiltrações, aparecem as fissuras e trincas, muitas vezes acompanhadas de descolamento de cerâmicas ou som cavo nos pisos. Em vários acórdãos, os peritos destacaram a ausência ou má execução de vergas e

contravergas, o que contribui diretamente para o surgimento dessas manifestações — algo bastante comum em empreendimentos residenciais analisados pelo TJSC.

Outra categoria importante reúne os defeitos em instalações hidráulicas e sanitárias. Aqui entram casos de refluxo de esgoto, entupimentos recorrentes, tubulações deformadas, água contaminada nas caixas d'água ou problemas de pressurização. Na maior parte das vezes, a origem está ligada a dimensionamento inadequado ou instalação feita sem seguir as normas técnicas.

Os vícios estruturais, embora menos frequentes, são os mais graves. A amostra inclui processos envolvendo oxidação de estruturas metálicas, falhas em fundações e pisos com inclinações excessivas. Quando a perícia confirma esse tipo de vício, os julgadores tratam o problema com maior rigor, especialmente porque impacta diretamente a estabilidade do imóvel e se relaciona ao art. 618 do CC.

Por fim, aparecem também casos decorrentes de projeto inadequado, falta de itens previstos em memorial descritivo ou uso de materiais incompatíveis com as condições de exposição. Esses vícios geralmente não são tão aparentes no início, mas afetam o desempenho e a durabilidade da edificação.

<b>Categoria do Vício</b>	<b>Descrição</b>	<b>Destaque Técnico</b>
Vícios de Projeto e Material	Falhas na fase de planejamento, na escolha do material (ex: galvanização/pintura inadequada) ou na não inclusão de itens técnicos obrigatórios (ex: vergas, pingadeiras).	Causa raiz para a maioria dos problemas de desempenho e durabilidade. O alto número reflete a importância do Controle Tecnológico.
Infiltrações e Falhas de Impermeabilização	Vícios ocultos em banheiros, lajes, sacadas e coberturas. Resultam de impermeabilização mal executada ou falha na vedação de ralos e tubulações.	Vício mais recorrente em termos de ocorrência pura. É frequentemente tratado como Vício Oculto pelos julgadores, estendendo o prazo para reclamação.
Fissuras e Trincas em Paredes/Revestimentos	Manifestações patológicas visíveis, muitas vezes acompanhadas de som cavo em pisos ou descolamento de cerâmicas. Causadas pela ausência ou má execução de elementos estruturais (vergas/contravergas).	Litígios comuns que demonstram falha na Execução de Detalhes e na observância de normas de boa prática.

Problemas Hidráulicos e Sanitários	Falhas em instalações (refluxo, entupimentos, água contaminada, pressurização). Originadas por dimensionamento inadequado ou instalação sem seguir as normas técnicas.	Vícios que afetam diretamente a Saúde e Habitabilidade, sendo frequentemente enquadrados como Fato do Serviço (Art. 14 CDC) devido à sua gravidade.
Manifestações Patológicas Estruturais	Vícios que comprometem a solidez e segurança do imóvel (ex: colapso em fundações, oxidação de estruturas, risco em muro de contenção).	Categoria menos frequente, mas a mais grave. Atrai o rigor do Art. 618 do Código Civil (Garantia Quinquenal) e é o principal fator para a concessão de Danos Morais (em caso de interdição).

Quadro 2 – Classificação dos vícios encontrados nos julgados

De modo geral, os processos analisados mostram que os vícios construtivos judicializados não são pontuais ou aleatórios: eles seguem um padrão técnico bastante identificado pela engenharia e pelas normas da ABNT. Essa constatação é fundamental porque influencia diretamente a discussão dos prazos de garantia, decadência e prescrição, que serão examinados nos itens seguintes.

### **4.3 Distinção entre vício aparente, vício oculto simples e vício oculto estrutural**

A partir dos julgados examinados, foi possível identificar um padrão consistente na forma como o Tribunal de Justiça de Santa Catarina distingue os vícios aparentes, ocultos e estruturais ao decidir sobre responsabilidade e prazos. Embora essas categorias sejam reconhecidas pela doutrina e pelas normas técnicas, os processos analisados mostram como essa distinção é aplicada na prática, influenciando diretamente o entendimento sobre garantia, decadência e prescrição.

#### **4.3.1 Vícios aparentes**

Nos vinte processos analisados, os vícios aparentes tiveram participação pouco expressiva. Quando presentes, eram geralmente relacionados a problemas de acabamento: pequenas falhas de pintura, desalinhamento de portas ou irregularidades superficiais. Os julgadores, no entanto, raramente basearam a

decisão nesses defeitos, seja porque não comprometiam o desempenho da edificação, seja porque a ação não tinha natureza redibitória, afastando a decadência do art. 26 do CDC.

O comportamento da amostra demonstra que os vícios aparentes não foram determinantes para acolher ou rejeitar pedidos de indenização. Em dois julgados, inclusive, o Tribunal tratou expressamente tais problemas como mero aborrecimento, sem relevância jurídica para configurar dano moral ou descumprimento relevante.

#### **4.3.2 Vícios ocultos simples**

A grande maioria dos julgados analisados tem como foco vícios ocultos simples, ou seja, defeitos que não são perceptíveis no momento da entrega do imóvel e que se manifestam somente após o uso. Essa categoria é dominante na amostra e apareceu de forma recorrente em casos de:

- infiltrações;
- falhas de impermeabilização;
- fissuras que surgem após acomodação da estrutura;
- refluxo de esgoto;
- deslocamento tardio de cerâmicas;
- problemas em tubulações internas.

Esses vícios representaram, em praticamente todos os processos, o cerne da discussão sobre prazos. A jurisprudência analisada mostra que, quando o defeito é oculto, os julgadores adotam de maneira consistente o entendimento de que a manifestação deve ocorrer dentro do prazo de garantia de 5 anos (art. 618 do CC), mas o direito de ação segue o prazo prescricional, quase sempre decenal.

Outro ponto importante identificado nos resultados foi o uso reiterado da teoria da ciência inequívoca do dano, que marca o início da prescrição. Em diversos julgados, o Tribunal reconheceu que vícios ocultos podem se agravar com o tempo, fazendo com que o termo inicial do prazo não coincida com a data da entrega da obra.

### **4.3.3 Vícios ocultos estruturais**

Embora menos numerosos, os processos que trataram de vícios ocultos estruturais como oxidação de estrutura metálica, falhas em fundações, ausência de elementos de sustentação (vergas/contravergas) ou contaminação do sistema predial tiveram peso decisivo nos entendimentos sobre responsabilidade.

Nos julgados que envolviam esse tipo de defeito, o Tribunal demonstrou postura mais rígida, reconhecendo que tais vícios:

- enquadram-se diretamente no art. 618 do Código Civil,
- comprometem segurança e solidez da obra,
- exigem reparação integral pela construtora.

Ao contrário dos vícios aparentes, os estruturais nunca foram discutidos sob a ótica de decadência. Em todos os casos analisados, o Tribunal adotou o raciocínio de que, uma vez constatado o vício dentro do período de garantia, a pretensão de reparação passa a seguir os prazos prescricionais aplicáveis — usualmente dez anos.

Além disso, a amostra revela que os vícios estruturais quase sempre foram comprovados por perícia técnica, e em nenhum processo o Tribunal afastou a responsabilidade da construtora quando a falha estrutural foi confirmada.

Esses resultados demonstram que a distinção entre os tipos de vício não é apenas técnica, mas fundamental para compreender como o TJSC aplica os prazos legais. É essa diferenciação que determina se o prazo será contado da entrega, da descoberta do defeito ou se sequer existe discussão sobre decadência.

## **4.4 Interpretação do prazo de garantia do art. 618 do Código Civil**

A análise dos julgados demonstra que o art. 618 do Código Civil ocupa posição central nas discussões sobre responsabilidade por vícios construtivos, mas sua interpretação pelo Tribunal de Justiça de Santa Catarina é bastante uniforme: o prazo de cinco anos previsto no dispositivo é compreendido como prazo de garantia técnica da obra, e não como prazo para o ajuizamento da ação. Em outras palavras, o Tribunal entende que esse prazo funciona como um marco de manifestação do vício, servindo para definir se o defeito surgiu durante a vigência da obrigação legal

do construtor de assegurar a solidez e segurança da edificação, mas sem limitar o direito de ação do consumidor.

Os julgados revelam que, sempre que o defeito é constatado dentro desses cinco anos, o Tribunal considera atendida a exigência do art. 618, independentemente do momento em que a ação judicial é proposta. Após reconhecer que o vício se enquadra no período de garantia, o Tribunal passa a analisar exclusivamente qual prescrição deve ser aplicada, afastando a ideia de que o art. 618 estabelece um prazo decadencial ou prescricional. Esse entendimento apareceu de forma reiterada na amostra, inclusive em casos em que a construtora tentou aplicar o dispositivo como se fosse prazo de decadência, argumento sempre rejeitado pelos julgadores.

Outro aspecto importante observado nos julgados é o papel da prova pericial na caracterização da incidência do art. 618. Em quase todos os processos analisados, a perícia é a responsável por identificar não apenas a origem do vício, mas também seu momento aproximado de formação. Assim, mesmo nos casos em que a manifestação do problema ocorreu tardiamente como infiltrações que aparecem após dois ou três anos, ou fissuras reveladas apenas após certa acomodação da estrutura, os laudos técnicos demonstraram que a causa do defeito estava presente desde a entrega, garantindo a incidência do prazo de garantia. Isso reforça a compreensão do Tribunal de que a análise deve considerar não apenas o momento em que o vício se torna visível, mas sua origem técnica, frequentemente ocultada nas fases iniciais de uso do imóvel.

Os resultados também mostram que o art. 618 funciona como ponto de partida para a análise dos prazos, mas não como ponto final. Uma vez estabelecido que o vício surgiu dentro da garantia, o Tribunal adota, como regra geral, o prazo prescricional decenal do art. 205 do Código Civil para ações indenizatórias. Em situações específicas, aplicou-se o prazo trienal do art. 206, §3º, V, quando a relação jurídica era entre particulares e não envolvia a construtora; e, de forma mais excepcional, o prazo quinquenal do art. 27 do Código de Defesa do Consumidor, quando se entendeu tratar de fato do serviço que coloca em risco a segurança do usuário. Em nenhum dos julgados foi aplicado o prazo de cinco anos do art. 618 como prescrição ou decadência, confirmando que a jurisprudência catarinense distingue claramente a finalidade de cada instituto.

De forma geral, a interpretação observada na amostra revela que o Tribunal utiliza o art. 618 como fundamento para reconhecer a responsabilidade objetiva do construtor e assegurar que os defeitos relevantes, especialmente os que comprometem solidez, segurança ou desempenho, sejam abrangidos pela garantia legal. Ao mesmo tempo, a Corte evita transformar o prazo de garantia em limitação temporal ao exercício do direito de ação, preservando a aplicação adequada dos prazos prescricionais previstos no Código Civil e no Código de Defesa do Consumidor.

#### **4.5 Análise da decadência nos vícios construtivos**

De modo geral, o Tribunal afasta sistematicamente a aplicação dos prazos decadenciais do Código de Defesa do Consumidor quando a pretensão deduzida tem natureza indenizatória ou está vinculada ao dever de reparar o vício, e não à substituição do produto ou abatimento proporcional do preço.

A aplicação do art. 26 do CDC, que prevê decadência de 30 ou 90 dias para vícios aparentes em produtos e serviços duráveis, praticamente não aparece na amostra como fundamento válido para afastar a responsabilidade da construtora. Em diversos processos, os réus levantaram expressamente essa tese, alegando que a reclamação foi apresentada tardiamente, mas as Câmaras de Direito Civil rejeitaram esse entendimento ao reconhecer que a demanda buscava indenização por danos materiais e morais, e não a resolução contratual típica dos vícios redibitórios. Assim, a decadência prevista no CDC foi afastada não por detalhes processuais, mas por inadequação da via escolhida ao tipo de pedido formulado.

Outro comportamento consistente identificado nos julgados é a interpretação do parágrafo único do art. 618 do Código Civil, que estabelece o prazo de 180 dias para ações que pretendam a anulação da contratação em razão de vícios de solidez. Em diversas demandas, especialmente aquelas em que a construtora sugeriu a aplicação desse prazo como forma de cercear o direito de ação, o Tribunal esclareceu que esse dispositivo só se aplica a ações que visem desfazer o negócio jurídico, e não às que buscam reparação de danos decorrentes do vício. Em outras palavras, a decadência do art. 618 é uma exceção restrita às ações com natureza redibitória, e não alcança ações indenizatórias — realidade amplamente confirmada na amostra analisada.

A única hipótese em que a decadência foi efetivamente aplicada nos julgados diz respeito aos casos de venda *ad mensuram*, quando se discute diferença de metragem do imóvel. Nesses processos, o Tribunal acolheu o prazo decadencial ânua do art. 501 do Código Civil, contado a partir da imissão na posse quando o registro não está disponível ao consumidor. Essa aplicação, porém, é restrita a um tipo muito específico de controvérsia e não guarda relação com as manifestações patológicas típicas dos vícios construtivos abordados no restante da amostra.

Do ponto de vista prático, a análise dos julgados confirma que o Tribunal raramente utiliza a decadência como fundamento para afastar a responsabilidade da construtora, pois a maior parte dos vícios são ocultos, de manifestação progressiva ou relacionada a falhas de projeto e execução que não poderiam ser identificadas no momento da entrega do imóvel. Nessas hipóteses, o raciocínio predominante é o de que o consumidor não poderia ser penalizado por um defeito cuja descoberta depende de uso contínuo e, principalmente, de avaliação técnica especializada.

Além disso, os julgados reforçam que a decadência, por sua própria natureza, restringe direitos, e por isso o Tribunal adota interpretação mais restritiva quando o defeito é complexo, tem potencial estrutural ou envolve aspectos ligados à habitabilidade, salubridade ou segurança. Dessa forma, quando o vício não pode ser identificado por consumidor médio no ato da entrega, como infiltrações internas, falhas de impermeabilização, problemas de carga nas estruturas ou má execução de tubulações, o entendimento é de que não há que se falar em decadência, mas em prescrição, conforme analisado no item seguinte.

O resultado prático dessa construção jurisprudencial é que, na amostra examinada, a decadência aparece quase sempre como tese defensiva rejeitada, utilizada pelas construtoras, mas afastada pelos julgadores por inadequação jurídica ou falta de aplicabilidade ao caso concreto. Assim, os julgados deixam claro que a decadência não tem papel relevante nos casos de responsabilidade por vício construtivo quando o pedido é de reparação de danos — conclusão que se mostrará fundamental para compreender a predominância dos prazos prescricionais identificados na pesquisa.

#### 4.6 Aplicação dos prazos prescricionais

Foi justamente na análise prescricional que o Tribunal de Justiça de Santa Catarina apresentou o padrão decisório mais consistente, com aplicação reiterada de determinados dispositivos do Código Civil e do Código de Defesa do Consumidor conforme a natureza da relação jurídica e do vício identificado.

Entre os processos examinados, observou-se que o prazo prescricional decenal do art. 205 do Código Civil (responsabilidade contratual) foi, de longe, o mais aplicado. Em grande parte da amostra, os julgadores classificaram as ações como indenizatórias ou condenatórias, ainda que cumuladas com obrigação de fazer, reconhecendo que as pretensões buscavam a reparação de danos decorrentes de vícios construtivos e não a anulação do contrato ou a troca do produto. Essa interpretação levou ao afastamento de todas as teses de decadência e consolidou o entendimento de que o prazo de 10 anos é a regra para responsabilização civil por defeitos de construção no âmbito consumerista.

Outro ponto que emerge dos resultados é a aplicação frequente da teoria da *actio nata*, segundo a qual o prazo prescricional não se inicia na data da entrega do imóvel, mas sim no momento em que o consumidor tem ciência inequívoca do vício. Isso significa que, em casos de vícios ocultos ou de evolução lenta como infiltrações, falhas de impermeabilização, fissuras e problemas em tubulações, o termo inicial da prescrição é deslocado para a data de constatação do defeito, e não para a data da conclusão da obra. Essa interpretação foi essencial em diversos julgados para evitar o reconhecimento de prescrição quando o vício só se manifestou anos depois da entrega, embora sua causa técnica estivesse presente desde a construção.

A amostra também apresenta situações pontuais em que outros prazos prescricionais foram aplicados. Em alguns casos envolvendo danos entre vizinhos ou entre unidades condominiais, o Tribunal reconheceu a incidência do prazo de três anos, previsto no art. 206, do Código Civil, por se tratar de responsabilidade civil extracontratual entre particulares, sem participação da construtora ou incorporadora. Esses casos apareceram de forma isolada e estavam relacionados a infiltrações provenientes de apartamentos superiores ou danos causados por mau uso do imóvel vizinho, demonstrando que o Tribunal diferencia claramente a origem do vício para determinar o prazo aplicável.

Houve também registros de aplicação do prazo prescricional quinquenal do art. 27 do Código de Defesa do Consumidor, embora de forma bastante restrita. Esse prazo foi aplicado exclusivamente quando o vício não foi tratado como simples defeito construtivo, mas como fato do serviço, ou seja, quando o defeito colocava em risco a saúde e segurança do consumidor, enquadrando-se na lógica da responsabilidade objetiva por acidente de consumo. Mesmo assim, tais hipóteses foram exceção dentro da amostra.

Importante destacar que o Tribunal, em nenhum caso analisado, utilizou o prazo do art. 618 do Código Civil como prazo prescricional. Sempre que o dispositivo foi citado, serviu apenas para reforçar que o vício surgiu dentro do período de garantia técnica da obra, deixando a prescrição para ser regulada pelos artigos 205 ou 206 do Código Civil ou, excepcionalmente, pelo artigo 27 do CDC.

#### **4.7 O papel da perícia técnica na definição dos prazos**

A leitura dos julgados evidencia que a perícia técnica teve papel decisivo na maior parte dos processos analisados, não apenas para comprovar a existência do vício, mas também para definir como os prazos deveriam ser aplicados. Em praticamente todos os acórdãos em que a discussão envolvia infiltrações, falhas de impermeabilização, fissuras, problemas hidráulicos ou aspectos estruturais, o Tribunal se apoiou diretamente no laudo pericial para interpretar se o vício:

- surgiu dentro do prazo de garantia do art. 618 do Código Civil;
- era aparente ou oculto;
- apresentava caráter progressivo, impactando o termo inicial da prescrição;
- tinha origem na construção ou na manutenção posterior;
- comprometia desempenho, salubridade ou segurança, influenciando o enquadramento jurídico.

Essa centralidade da prova técnica ficou especialmente evidente nos casos de vícios ocultos. Em diversas decisões, o Tribunal rejeitou a tese de prescrição ou decadência justamente porque o laudo demonstrou que o problema só se manifestou com o tempo, ainda que sua causa estivesse presente desde a entrega do imóvel.

Situações desse tipo apareceram repetidamente na amostra, sobretudo nos processos envolvendo infiltrações e impermeabilizações defeituosas. Em vários julgados, a perícia concluiu que as infiltrações eram decorrentes de execução inadequada, mas que o aparecimento visível das manchas e do mofo ocorreu meses ou anos após a entrega. O Tribunal, seguindo essa conclusão, entendeu que o prazo prescricional não poderia ser contado da data da entrega da obra, mas sim do momento em que o proprietário teve condições técnicas de identificar o defeito — interpretação que se repetiu sistematicamente ao longo da amostra.

A perícia também foi fundamental para diferenciar vício construtivo de problema causado por falta de manutenção ou uso inadequado. Em mais de um processo, as construtoras alegaram que as infiltrações ou trincas eram resultado de desgaste natural ou de negligência do morador; porém, quando o laudo pericial confirmou que a origem era técnica e se formara ainda na fase de construção, o Tribunal afastou por completo a tese defensiva. Essa distinção é crucial porque, quando o laudo sinaliza que o defeito decorre de mau uso, a responsabilidade deixa de ser da construtora e pode ser atribuída ao próprio consumidor ou ao condomínio. Nos casos analisados, isso ocorreu apenas de forma pontual.

Nos processos envolvendo vícios estruturais, o peso da perícia foi ainda maior. Falhas em fundações, oxidação em estruturas metálicas, ausência de verga/contraverga e deformações relevantes exigiram avaliação técnica aprofundada, e o Tribunal acolheu integralmente as conclusões dos peritos. Nessas decisões, os laudos não apenas comprovaram a falha construtiva como também afastaram qualquer possibilidade de decadência, já que tais vícios dificilmente são identificáveis no ato da entrega. Por consequência, o Tribunal concluiu que, uma vez surgido o defeito dentro do prazo de garantia, a responsabilidade da construtora permanece mesmo que a ação seja proposta posteriormente, aplicando-se o prazo prescricional correspondente.

Outro aspecto identificado nos resultados é que a perícia também se mostrou determinante para definir quais itens reclamados eram vícios de construção e quais eram problemas de manutenção. Em alguns processos, o Tribunal reconheceu a responsabilidade da construtora apenas em parte, justamente porque o laudo apontou que alguns defeitos reclamados (como descolamento de pintura, obstruções pontuais ou pequenas fissuras superficiais) eram típicos de desgaste ou de

manutenção negligenciada. Essa separação impactou diretamente o conteúdo da condenação e, indiretamente, a discussão dos prazos, pois somente os vícios reconhecidos como construtivos seguiam a lógica do art. 618, da prescrição decenal ou dos demais prazos aplicáveis.

#### **4.8 Impacto da manutenção (ou falta dela) nos julgados**

A análise dos julgados revelou que a manutenção do imóvel, ou a ausência dela, teve papel relevante em diversas decisões, funcionando como elemento capaz de reforçar ou afastar a responsabilidade da construtora. Embora a maior parte dos processos reconheça a existência de vício construtivo, em algumas situações o Tribunal valorizou de forma expressiva as conclusões periciais que demonstravam que parte dos problemas reclamados era decorrente de uso inadequado, desgaste natural ou manutenção insuficiente por parte dos proprietários ou do condomínio.

De modo geral, os julgados mostram que a manutenção aparece em três cenários principais:

- (i) como fator que afasta a responsabilidade da construtora;
- (ii) como justificativa para condenação parcial;
- (iii) como argumento defensivo rejeitado quando o laudo comprova que o vício é de origem técnica.

Os casos em que o Tribunal efetivamente afastou a responsabilidade da construtora por falta de manutenção foram minoritários na amostra, mas significativos. Em situações envolvendo entupimentos por descarte inadequado de resíduos, infiltrações causadas por obstruções pontuais e falhas em elementos de vedação submetidos ao desgaste natural, o Tribunal aceitou a conclusão pericial de que o problema não decorria de erro de projeto ou execução, mas sim de uso indevido ou manutenção negligenciada.

Um exemplo claro foi o processo em que o entupimento da tubulação sanitária foi atribuído à presença de materiais inorgânicos, descartados pelos próprios moradores. Nesse caso, a falta de manutenção e o uso inadequado excluíram o nexo causal com a construção, e o pedido de reparação foi julgado improcedente. Esse tipo de situação demonstra que, quando o laudo técnico

identifica claramente o agente causador, a manutenção ou sua ausência pode ser determinante para definir a responsabilidade.

Em alguns julgados, a manutenção teve impacto intermediário, levando a condenações parciais. Foram situações em que parte dos itens reclamados era, de fato, vício construtivo, enquanto outros resultavam de desgaste natural, limpeza inadequada ou ausência de intervenções periódicas previstas nos manuais de uso e operação.

Essa distinção se mostrou especialmente presente em processos com múltiplos itens reclamados, como fissuras superficiais, descolamento de pintura, manchas de umidade e pequenos defeitos de vedação. O Tribunal, ao acolher parcialmente os pedidos, reforçou não apenas a importância da manutenção preventiva, mas também a necessidade de avaliar cada manifestação patológica individualmente, evitando condenações genéricas que não reflitam a causa exata de cada problema.

Por outro lado, a pesquisa revelou que as alegações de falta de manutenção foram frequentemente rejeitadas quando o laudo pericial demonstrou que o vício tinha origem na construção. Isso ocorreu em casos de infiltrações profundas, falhas de impermeabilização, problemas estruturais, deformações de lajes e trincas resultantes da ausência de verga/contraverga.

Nessas situações, o Tribunal entendeu que, mesmo que o imóvel não estivesse perfeitamente mantido, o problema só surgiu porque houve falha técnica na execução. Assim, a manutenção insuficiente não foi considerada como motivo para romper o nexo causal. Em algumas decisões, inclusive, o Tribunal destacou que nenhuma forma de manutenção poderia evitar a progressão do vício, justamente porque sua causa estava “dentro” da obra, e não na forma de uso.

Os julgados também evidenciam que, embora a manutenção seja considerada relevante, ela não é exigida de forma genérica. O Tribunal faz referência à necessidade de observância aos manuais de uso, operação e manutenção NBR 14037 (ABNT, 2022) e à NBR (NBR 5674), que trata da manutenção predial. Quando o condomínio ou o morador comprovam seguir esses documentos, ou ao menos demonstram ausência de negligência grave, o Tribunal tende a afastar a tese de culpa do usuário.

Em contrapartida, quando a perícia aponta falta de limpeza de calhas, ausência de manutenção em áreas externas expostas ao tempo, desgaste por uso intenso ou ausência de reparos simples que poderiam evitar o agravamento do problema, a responsabilização da construtora pode ser reduzida ou afastada.

#### **4.9 Responsabilidade da construtora e cadeia de consumo**

Em todos os processos em que ficou comprovada a existência de defeito ligado à execução, ao projeto ou aos materiais empregados, o Tribunal aplicou o regime de responsabilidade por risco do empreendimento, dispensando a demonstração de culpa por parte da empresa responsável pela obra.

Essa postura se deve ao fato de que a construção civil, no contexto das relações de consumo, é tratada como serviço durável essencial, e sua entrega ao consumidor presume o cumprimento dos requisitos de habitabilidade, segurança, estabilidade e desempenho estabelecidos pela legislação e pelas normas técnicas. Assim, uma vez demonstrado o vício, o julgador se concentra em avaliar se o defeito decorreu da construção e se houve nexo causal, sem exigir a comprovação de negligência, imprudência ou imperícia da construtora.

Nos processos em que a responsabilidade da construtora foi reconhecida, o Tribunal também reforçou a ideia de cadeia de consumo, prevista no art. 7º, parágrafo único, e no art. 25 do CDC. Esse entendimento apareceu em decisões que envolveram incorporadoras, empreiteiras, fabricantes de materiais e prestadores de serviços complementares. Na maior parte dos casos, a responsabilidade foi tratada como solidária, permitindo ao consumidor direcionar o pedido contra qualquer um dos integrantes da cadeia, especialmente quando atuaram de maneira conjunta na entrega do empreendimento.

Em algumas situações específicas, contudo, o Tribunal rejeitou a inclusão de agentes que não participaram da fase construtiva ou que não possuíam relação direta com o defeito. Exemplos frequentes incluem imobiliárias e corretores, contra os quais a Corte afastou a responsabilidade ao entender que sua atuação se limitou à intermediação da venda, não fazendo parte do processo de execução da obra. Nesses julgados, a ausência de participação no fornecimento do serviço foi suficiente para excluir esses agentes da lide, reforçando que a solidariedade não é absoluta e depende da efetiva integração na cadeia produtiva.

Outro ponto observado na amostra é que a responsabilidade da construtora não foi afastada pelo simples fato de o imóvel já ter sido entregue há alguns anos. O Tribunal, em diversas decisões, ressaltou que, uma vez comprovado que o vício surgiu dentro do prazo de garantia previsto no art. 618 do Código Civil, a construtora continua responsável, mesmo que a ação seja ajuizada posteriormente. Em outras palavras, a responsabilidade não se extingue com o término da obra ou com a transferência da posse, mas se estende enquanto os defeitos decorrerem de falha técnica na execução ou no projeto.

Nos julgados que envolveram vícios estruturais, como falhas em fundações ou oxidação de estruturas metálicas, o Tribunal adotou postura ainda mais rigorosa, qualificando esses defeitos como falhas graves de segurança. Nessas situações, a responsabilidade da construtora foi mantida sem reservas, e nenhuma tese defensiva baseada em manutenção, mau uso ou desgaste natural foi suficiente para afastar o dever de reparar. A justificativa recorrente é que tais vícios comprometem diretamente os atributos de solidez e estabilidade da obra, que constituem o núcleo da obrigação do construtor.

Por outro lado, em demandas entre particulares, como infiltrações provenientes de unidades vizinhas, o Tribunal aplicou a responsabilidade subjetiva prevista nos arts. 186 e 927 do Código Civil. Nesses casos, foi necessária a demonstração de culpa do morador que deu causa ao dano, o que diferencia claramente a atuação da Corte nos casos em que a construtora integra a cadeia de consumo daqueles em que terceiros assumem papel de causadores do defeito.

#### **4.10 Síntese dos padrões decisórios identificados**

A consolidação dos vinte julgados analisados permitiu identificar um conjunto de padrões decisórios estáveis no Tribunal de Justiça de Santa Catarina, demonstrando que a Corte possui entendimento coerente e relativamente uniforme sobre a responsabilidade por vícios construtivos e os prazos aplicáveis à sua reclamação. Embora cada processo apresente suas particularidades técnicas e fáticas, a leitura integrada da amostra indica que a jurisprudência catarinense segue uma linha interpretativa bem definida, especialmente no que diz respeito à distinção entre garantia, decadência e prescrição.

O primeiro padrão claramente identificado é a prevalência da responsabilidade objetiva da construtora nos casos em que o vício decorre de falha de execução, projeto ou materiais empregados. O Tribunal reconhece a aplicação do Código de Defesa do Consumidor como regra, tratando construtora, incorporadora e demais agentes envolvidos como integrantes da cadeia de consumo, com responsabilidade solidária. Essa compreensão se mostrou constante mesmo em casos de vícios mais simples, e ainda mais firme nos vícios estruturais, nos quais a Corte reforça o dever de segurança e solidez previsto no art. 618 do Código Civil.

Um segundo padrão diz respeito ao tratamento da decadência, que aparece nos julgados quase sempre como tese defensiva levantada pelas construtoras, mas raramente acolhida. A Corte faz distinção rigorosa entre ações redibitórias, nas quais a decadência é aplicável, e ações indenizatórias, em que os prazos do art. 26 do CDC e do art. 618 do Código Civil não se aplicam. Com exceção dos processos envolvendo diferença de área (regidos pelo art. 501 do CC), os julgados demonstram que a decadência tem papel limitado nas controvérsias sobre vícios construtivos.

O padrão mais marcante da amostra, entretanto, está na aplicação da prescrição. Em praticamente todos os julgados em que a pretensão era de indenização por danos materiais ou morais, o Tribunal aplicou o prazo prescricional decenal do art. 205 do Código Civil, consolidando-o como o prazo predominante para responsabilização por vícios construtivos. A utilização da teoria da ciência inequívoca do dano como marco inicial também aparece de forma reiterada, sobretudo em casos envolvendo vícios ocultos ou de manifestação progressiva. A Corte, assim, evita penalizar o consumidor por defeitos cuja identificação demanda tempo ou conhecimento técnico.

A perícia técnica também emerge como elemento transversal a todos esses padrões. Em quase todos os processos analisados, o laudo pericial foi determinante para que o Tribunal identificasse a origem do vício, delimitasse o momento de sua manifestação e esclarecesse se houve falha de manutenção ou erro construtivo. Esse peso da prova técnica influencia diretamente a definição dos prazos e reforça a interpretação de que os vícios ocultos, estruturais ou de origem complexa não devem ser enquadrados nos prazos decadenciais do CDC.

Outro padrão importante diz respeito à distinção clara entre vício construtivo e problema decorrente de uso ou manutenção inadequada. Embora a responsabilidade da construtora seja reconhecida na maioria dos casos, a Corte não hesita em afastá-la quando a perícia demonstra que o dano foi provocado pelo usuário, pelo condomínio ou por terceiro alheio à cadeia de consumo. Nesses casos específicos, aplica-se a responsabilidade subjetiva do Código Civil, reforçando que a Corte não estende a responsabilidade das construtoras para além de sua esfera de atuação.

Por fim, a análise integrada da amostra evidencia que o TJSC adota um modelo de decisão equilibrado: rigoroso quando o vício compromete segurança, solidez ou desempenho da obra; flexível quando o defeito é de difícil identificação; e técnico quando há necessidade de diferenciar manutenção de erro construtivo. A combinação desses elementos cria um ambiente jurisdicional previsível, em que os consumidores encontram proteção e as construtoras têm limites objetivos para sua responsabilização.

De forma geral, os padrões decisórios identificados reforçam que a jurisprudência catarinense possui entendimento sólido e coerente sobre os prazos para reclamação de responsabilidade na construção civil, privilegiando a proteção do consumidor, a análise técnica dos vícios e a correta distinção entre garantia, decadência e prescrição. Esse panorama oferece base confiável para a conclusão deste estudo e contribui para o entendimento sistematizado da atuação do Tribunal no tema.

## 5 CONCLUSÃO E CONSIDERAÇÕES FINAIS

A análise dos prazos de responsabilização por vícios construtivos em edificações habitacionais demonstrou que a aplicação desses marcos temporais, na prática judicial, é mais complexa do que aparenta quando se observa isoladamente o texto legal. A interpretação dos prazos previstos no Código Civil, no Código de Defesa do Consumidor e nas normas técnicas da ABNT depende diretamente da natureza do vício, do momento de sua manifestação e da forma como o pedido é formulado em juízo. A partir da avaliação de vinte acórdãos recentes do Tribunal de Justiça de Santa Catarina, foi possível compreender como esses elementos influenciam as decisões judiciais e quais critérios têm sido adotados para a definição da responsabilidade das construtoras.

Os resultados evidenciaram que o prazo de garantia de cinco anos, previsto no art. 618 do Código Civil, tem sido interpretado pela jurisprudência catarinense como prazo de manifestação do vício, e não como prazo decadencial ou prescricional. Assim, constatado que o defeito surgiu dentro do período de garantia técnica, a ação indenizatória pode ser ajuizada posteriormente, submetendo-se aos prazos prescricionais que regem a pretensão.

No tocante à decadência, verificou-se que sua incidência é restrita. Os prazos do art. 26 do Código de Defesa do Consumidor e do parágrafo único do art. 618 do Código Civil são aplicados quase exclusivamente às ações de natureza redibitória ou desconstitutiva, e não às ações de reparação por vícios construtivos. A única exceção identificada nos julgados analisados refere-se às demandas por diferença de área, regidas pelo art. 501 do Código Civil.

A prescrição, por sua vez, se afirmou como o eixo central do debate jurídico. A pesquisa identificou nítida predominância do prazo decenal do art. 205 do Código Civil nas ações indenizatórias por vícios construtivos, enquanto o prazo trienal do art. 206, §3º, V, foi reservado a casos específicos de responsabilidade civil entre particulares, e o prazo quinquenal do art. 27 do CDC foi aplicado apenas quando o vício foi tratado como fato do serviço. Além disso, observou-se aplicação consistente da teoria da *actio nata*, reconhecendo que o prazo prescricional tem início quando o consumidor toma ciência inequívoca do defeito, especialmente relevante nos vícios ocultos.

A pesquisa também demonstrou a importância da perícia técnica como elemento determinante para qualificar o vício, identificar sua origem, definir o momento de sua manifestação e delimitar o nexo causal. A perícia se mostrou essencial tanto para confirmar vícios de execução quanto para afastar hipóteses de responsabilização quando o dano decorreu de manutenção inadequada, desgaste natural ou uso incorreto do imóvel.

No âmbito da responsabilidade, os julgados reforçaram a aplicação do regime objetivo e solidário do Código de Defesa do Consumidor às construtoras, incorporadoras e agentes que integram a cadeia de consumo. Essa responsabilização se mostrou especialmente rigorosa nos casos que envolvem vícios estruturais ou defeitos que comprometem segurança, solidez e habitabilidade da edificação. Por outro lado, quando o dano foi causado por usuários, vizinhos ou terceiros alheios à cadeia de fornecimento, o Tribunal aplicou corretamente o regime da responsabilidade subjetiva do Código Civil.

A síntese dos resultados revela padrões decisórios coerentes e estáveis no TJSC, que valorizam a proteção do consumidor, a técnica construtiva, o papel das normas da ABNT e a correta distinção entre garantia, decadência e prescrição. Essa uniformidade contribui para maior previsibilidade jurídica e fornece parâmetros importantes para o setor da construção civil, especialmente no que diz respeito à gestão de riscos, ao atendimento pós-obra e à elaboração de contratos mais claros.

Em conclusão, o estudo ofereceu uma visão crítica, aplicada e sistematizada sobre os prazos de responsabilização por vícios construtivos sob a ótica da jurisprudência catarinense. Os achados contribuem para a formação técnica e jurídica de profissionais da engenharia e do direito, além de servirem como apoio para decisões mais seguras e fundamentadas no contexto das edificações habitacionais. Ainda que o recorte geográfico e quantitativo imponha limitações, o trabalho abre espaço para pesquisas futuras que explorem outros tribunais, análises comparativas e a evolução normativa e doutrinária sobre o tema.

## **5.1 Limitações do trabalho**

Como toda pesquisa aplicada e baseada em amostragem, este estudo apresenta limitações que precisam ser reconhecidas para situar adequadamente o

alcance dos resultados. A primeira delas é a limitação geográfica, uma vez que toda a investigação foi realizada exclusivamente a partir de acórdãos proferidos pelo Tribunal de Justiça de Santa Catarina (TJSC). Embora o TJSC possua entendimento consolidado e represente um importante polo decisório da região Sul, seus posicionamentos não necessariamente refletem a jurisprudência de outros tribunais estaduais ou do Superior Tribunal de Justiça, o que restringe a possibilidade de generalização nacional dos achados.

A segunda limitação é de ordem temporal, pois a amostra considerou decisões proferidas em um intervalo específico dos últimos 12 anos, conforme os filtros disponíveis na ferramenta de pesquisa do Tribunal. Isso significa que os resultados refletem prioritariamente a orientação atual das Câmaras de Direito Civil, podendo não abranger entendimentos anteriores ou posteriores ao recorte adotado. Mudanças jurisprudenciais naturais, decorrentes do tempo ou da composição dos colegiados, podem influenciar decisões futuras e não foram capturadas no presente estudo.

Além disso, há também uma limitação relacionada ao tamanho da amostra. Embora a seleção de vinte acórdãos tenha sido suficiente para identificar padrões decisórios e construir análises consistentes sobre os prazos de responsabilização por vícios construtivos, esse número é reduzido quando comparado ao volume total de julgados potencialmente disponíveis. A opção por utilizar os vinte primeiros casos que demonstravam maior clareza, completude fática e qualidade argumentativa, aliada à necessidade de adequação ao tempo disponível para execução do TCC, implicou a impossibilidade de ampliar o universo de análise. Reconhece-se, portanto, que uma amostra maior poderia permitir o aprofundamento de variáveis adicionais, bem como a identificação de nuances interpretativas mais amplas.

Por fim, a própria natureza das decisões judiciais implica uma limitação metodológica, pois cada acórdão reflete circunstâncias específicas do caso concreto. Dessa forma, embora tenham sido identificados padrões relevantes, não é possível afirmar que todos os julgados futuros seguirão exatamente a mesma lógica. Assim, os resultados devem ser interpretados como representativos do recorte selecionado, e não como regra absoluta para todas as situações envolvendo vícios construtivos.

## 5.2 Sugestões para trabalhos futuros

Considerando a complexidade jurídica e técnica envolvida na responsabilização por vícios construtivos e as lacunas ainda presentes na interpretação dos prazos legais, diversas possibilidades de aprofundamento podem orientar pesquisas futuras:

- Ampliação da análise jurisprudencial em nível estadual e nacional: Realizar estudos comparativos envolvendo decisões de outros Tribunais de Justiça, a fim de identificar convergências e divergências regionais na aplicação dos prazos de garantia, prescrição e decadência em ações sobre vícios construtivos.

- Evolução temporal da jurisprudência sobre vícios construtivos: Desenvolver um estudo longitudinal que acompanhe, ao longo dos anos, se o TJSC mantém, altera ou aprofunda sua interpretação sobre prazos de responsabilidade e sobre o tratamento dos vícios aparentes, ocultos e estruturais.

- Investigação aprofundada de precedentes importantes: Selecionar casos que tenham produzido mudanças relevantes ou esclarecido pontos controvertidos na jurisprudência sobre responsabilidade civil na construção civil, analisando detalhadamente seus fundamentos técnicos e jurídicos.

- Avaliação normativa e possíveis melhorias legislativas: Examinar a viabilidade de aperfeiçoar dispositivos do Código Civil, do Código de Defesa do Consumidor ou das normas técnicas da ABNT para reduzir a insegurança jurídica causada pela coexistência de múltiplos prazos aplicáveis aos vícios construtivos.

- Estudos interdisciplinares integrando Engenharia e Direito: Produzir pesquisas que conciliem análises jurídicas com estudos de manifestações patológicas construtivas, desempenho de edificações e requisitos das NBRs, promovendo compreensão mais ampla da origem dos vícios e sua repercussão jurídica.

- Impactos econômicos e operacionais das decisões judiciais: Investigar o impacto financeiro das condenações por vícios construtivos para construtoras e incorporadoras, bem como os reflexos sobre seguros, garantias, serviços de pós-obra e sobre o custo final dos empreendimentos.

- Aplicação das normas técnicas em decisões judiciais: Aprofundar estudos sobre como os tribunais utilizam ou deixam de utilizar normas da ABNT,— especialmente as NBRs 15575, 17170, 5674 e 14037, para fundamentar decisões envolvendo vícios e desempenho de edificações.

- Estudos de caso em parceria com construtoras e engenheiros: Realizar pesquisas aplicadas com empresas da construção civil, analisando situações reais de reclamação pós-obra, mapeando vícios recorrentes e avaliando como as empresas gerenciam riscos, manutenção e atendimento ao consumidor.

- Desenvolvimento de manuais e diretrizes para o setor: Elaborar manuais técnicos ou guias práticos destinados a profissionais da engenharia e do direito, contendo orientações sobre prazos legais, boas práticas de documentação pós-obra, prevenção de manifestações patológicas e protocolos de atendimento ao cliente.

- Avaliação da eficácia da NBR 17170 e da NBR 15575 na redução de litígios: Investigar se a aplicação efetiva das normas de desempenho e das diretrizes de manutenção tem contribuído para reduzir processos judiciais e evitar manifestações patológicas em obras residenciais.

- Proposição de diretrizes interpretativas para magistrados e operadores do direito: Sugerir parâmetros que auxiliem na uniformização da aplicação dos prazos de garantia, prescrição e decadência, reforçando segurança jurídica e coerência na apreciação judicial dos vícios construtivos.

## 6. REFERÊNCIAS

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 14037: Manual de uso, operação e manutenção das edificações – Requisitos para elaboração e apresentação dos conteúdos**. Rio de Janeiro: ABNT, 2011.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 15575: Edificações habitacionais – Desempenho**. Rio de Janeiro: ABNT, 2013.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 17170: Edificações habitacionais – Requisitos para garantia**. Rio de Janeiro: ABNT, 2022.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 5674: Manutenção de edificações – Requisitos para o sistema de gestão de manutenção**. Rio de Janeiro: ABNT, 2012.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR ISO 9000: Sistemas de gestão da qualidade – Fundamentos e vocabulário**. Rio de Janeiro: ABNT, 2015.

BENJAMIN, Antônio Herman de Vasconcellos; MARQUES, Claudia Lima; BESSA, Leonardo Roscoe. **Manual de direito do consumidor**. 9. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2022.

BERTOLINI, Ricardo. **Manuais de uso e conservação de edificações: estrutura, conteúdo e funcionalidades práticas**. São Paulo: Pini, 2017.

BRASIL. **Código Civil**. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, 11 jan. 2002.

BRASIL. **Código de Defesa do Consumidor**. Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990. Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, 12 set. 1990.

CÂMARA BRASILEIRA DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO – CBIC. **Construção civil mantém participação de 6,2% no PIB do Brasil em 2023**. Brasília: CBIC, 2023. Disponível em: <https://cbic.org.br>. Acesso em: 20 maio 2025.

CÂMARA BRASILEIRA DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO – CBIC. **Guia orientativo para elaboração do manual de uso, operação e manutenção das edificações**. Brasília: CBIC, 2014. Disponível em: <https://cbic.org.br/publicacoes>. Acesso em: 26 jun. 2025.

CAVALIERI FILHO, Sergio. **Programa de responsabilidade civil**. 11. ed. São Paulo: Atlas, 2009.

CELLARD, André. **A análise documental**. In: POUPART, Jean et al. *A pesquisa qualitativa: enfoques epistemológicos e metodológicos*. 3. ed. Petrópolis: Vozes, 2008. p. 295–316.

COSTA FILHO, Carlos Pinheiro da; CHAVES, Pedro Artur de Souza; ARAÚJO, Luana Leal Fernandes de. **Estudo da manutenção preventiva em edificações**. Revista Mangaio Acadêmico, v. 5, n. 1, p. 1–27, 2020.

DEL MAR, Carlos Pinto. **Direito na construção**. 2. ed. São Paulo: Pillares Editora, 2014.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro: responsabilidade civil**. 36. ed. São Paulo: Saraiva, 2022.

ENGEMAN. **O que é a NBR-5674 e sua importância na manutenção predial**. 2024. Disponível em: <https://www.engeman.com.br/blog/nbr-5674>. Acesso em: 27 jun. 2025.

GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **Responsabilidade civil**. 18. ed. São Paulo: Saraiva, 2021.

GIL, Antonio Carlos. **Métodos e técnicas de pesquisa social**. 7. ed. São Paulo: Atlas, 2019.

GODOY, Rafael Alves Ferreira de. **Regras do CDC são aplicáveis em contrato de promessa de compra e venda de imóvel**. CNB/SP, 2021.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Responsabilidade civil**. 19. ed. São Paulo: Saraiva, 2022.

HELENE, Paulo. **Patologia das estruturas de concreto**. São Paulo: PINI, 2001.

JUSBRASIL. **Tribunal de Justiça de Santa Catarina – jurisprudência sobre responsabilidade por ausência de manutenção conforme NBR 5674**. 2023. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br>. Acesso em: 27 jun. 2025.

LAKATOS, Eva Maria; MARCONI, Marina de Andrade. **Fundamentos de metodologia científica**. 8. ed. São Paulo: Atlas, 2021.

LIMA MARQUES, Claudia. **Contratos no Código de Defesa do Consumidor: o novo regime das relações contratuais**. 6. ed. rev. atual. e ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2010.

MEDEIROS, Marcelo H. F.; HELENE, Paulo. **Manifestações patológicas em estruturas de concreto: causas, controle e prevenção**. São Paulo: Oficina de Textos, 2015.

MEIRELLES, Hely Lopes. **Direito de construir**. 11. ed. São Paulo: Malheiros Editores, 2014.

MELES, Bruno Molina. **Controle judicial das cláusulas abusivas nos contratos de consumo: uma releitura do art. 51, IV do CDC sob a perspectiva da análise econômica do direito nos contratos imobiliários**. 2022. Dissertação (Mestrado Profissional) – Instituto Brasileiro de Ensino, Desenvolvimento e Pesquisa – IDP, São Paulo, 2022.

MENDES, Juliana; GUEDES, Carlos. **Comunicação técnica em edificações: manuais e boas práticas**. Revista Engenharia e Tecnologia, v. 12, n. 3, p. 23–34, 2019.

MOREIRA, Ana Paula. **Garantia técnica e a importância do manual de uso na construção civil**. Revista de Direito Imobiliário, v. 5, n. 1, p. 55–68, 2020.

NUNES, Rizzatto. **Curso de direito do consumidor**. 18. ed. São Paulo: Saraiva, 2021.

OLIVEIRA, Matheus Felipe de; LAGE, Rafael de Oliveira. **Vícios construtivos: estratégias de defesa para construtoras**. Lage Portilho Jardim Advocacia e Consultoria, 28 jan. 2022. Disponível em: <https://lageportilhojardim.com.br/blog/vicios-construtivos/>. Acesso em: 24 maio 2025.

ROESCH, Sylvia Maria Azevedo. **Projetos de estágio e de pesquisa em administração: guia para estágios, trabalhos de conclusão, dissertações e estudos de caso**. 3. ed. São Paulo: Atlas, 2015.

ROLLO, Arthur. **Direito do consumidor e mercado imobiliário**. 2. ed. São Paulo: Métodos e Letras, 2020.

ROSSATO, Willian Nunes. **Prescrição, decadência e vícios construtivos ocultos: a responsabilidade negocial do empreiteiro e o tempo**. 2021. Dissertação (Mestrado em Direito) – Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis, 2021. Disponível em: <https://repositorio.ufsc.br/handle/123456789/221986>. Acesso em: 26 maio 2025.

SILVA, Elian Alabi da; MENEZES, Eduardo Rocha Dias de. **Metodologia da pesquisa jurídica: teoria e prática da monografia para o bacharelado**. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2005.

SINDICONET. **NBR 5674: a bússola da gestão de manutenção predial**. 2021. Disponível em: <https://www.sindiconet.com.br>. Acesso em: 27 jun. 2025.

SOUZA, Thiago; PEREIRA, Camila. **Análise crítica de manuais de uso e manutenção de edificações conforme NBR 14037**. Anais do Simpósio Nacional de Engenharia Predial, 2018.

SOUZA, Ubiraci Espinelli Lemes de; RIPPER, Tiago Jesus. **Patologia, recuperação e reforço de estruturas de concreto**. São Paulo: PINI, 1998.

TARTUCE, Flávio. **Manual de direito civil: volume único**. 4. ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2023.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito civil: responsabilidade civil**. 22. ed. São Paulo: Atlas, 2022.

VIEIRA, Thauana Mendes. **Posicionamento de janelas nas extremas: análise da interpretação jurisprudencial em Santa Catarina**. 2023. Trabalho de Conclusão de Curso (Bacharelado em Engenharia Civil) – Instituto Federal de Santa Catarina, Florianópolis, 2023.

VOLKEN, João Leonardo de Azevedo. **Garantia legal e a vida útil no setor da construção**. 2018. Monografia (Graduação em Direito) – Universidade do Vale do Taquari – Univates, Lajeado, 2018.