

RESPONSABILIDADE CIVIL DAS CONSTRUTORAS POR VÍCIOS CONSTRUTIVOS EM IMÓVEIS RESIDENCIAIS: OS PRAZOS DE GARANTIA E DE EXERCÍCIO DE DIREITOS NA JURISPRUDÊNCIA DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**CIVIL LIABILITY OF CONSTRUCTION COMPANIES FOR CONSTRUCTION
DEFECTS IN RESIDENTIAL PROPERTIES: WARRANTY AND LIMITATION
PERIODS IN THE CASE LAW OF THE BRAZILIAN SUPERIOR COURT OF
JUSTICE**

Ciências Sociais Aplicadas • 05/10/2026

REGISTRO DOI: [10.70773/revistatopicos/790969799](https://doi.org/10.70773/revistatopicos/790969799)

Antônio Ferreira do Norte Filho¹

Helder Brandão Góes²

Alcemir Filomeno Pinto³

Ana Paula Batista Garcia Moreira⁴

Jonathan Andrade Moreira⁵

Luciano Valente Macambira⁶

Luan Barroso Sawada⁷

Ivanilse dos Santos Coimbra⁸

Venicius Sampaio Vieira⁹

RESUMO

O artigo examina a responsabilidade civil das construtoras por vícios construtivos em imóveis residenciais, com atenção à articulação entre o Código Civil e o Código de Defesa do Consumidor e ao modo como os tribunais têm interpretado essas normas. O problema que orienta a pesquisa consiste em saber em que medida o regime jurídico brasileiro assegura a reparação dos danos decorrentes desses vícios. Parte-se da hipótese de que o ordenamento oferece fundamento suficiente para a responsabilização, mas que a efetividade da tutela depende da correta qualificação do vício e da distinção entre o prazo de garantia do art. 618 do Código Civil e os prazos para o exercício dos direitos do adquirente. A pesquisa, de abordagem qualitativa, combina revisão bibliográfica e análise documental da legislação e de decisões judiciais, com ênfase nos acórdãos do Superior Tribunal de Justiça. Os resultados indicam que o Superior Tribunal de Justiça consolidou a natureza de garantia do prazo quinquenal e passou a distinguir a pretensão indenizatória, sujeita ao prazo decenal do art. 205 do Código Civil, das pretensões de redibição ou abatimento do preço, submetidas a prazos decadenciais. Persistem, contudo, divergências nas instâncias ordinárias, sobretudo quanto aos danos morais, e obstáculos probatórios que reduzem a efetividade da reparação. O incidente de resolução de demandas repetitivas, já utilizado nessa matéria pelo Tribunal Regional Federal da 1ª Região, surge como via promissora de uniformização.

Palavras-chave: Vícios construtivos; Responsabilidade civil; Relação de consumo; Prazo de garantia; Superior Tribunal de Justiça.

ABSTRACT

This article examines the civil liability of construction companies for construction defects in residential properties, focusing on the

interplay between the Brazilian Civil Code and the Consumer Protection Code and on how the courts have interpreted these rules. The research question is to what extent the Brazilian legal framework ensures compensation for damages caused by such defects. The working hypothesis is that the legal system provides sufficient grounds for liability, but that effective protection depends on the correct classification of the defect and on distinguishing the warranty period set out in Article 618 of the Civil Code from the periods within which the purchaser must exercise his or her rights. The study adopts a qualitative approach, combining a literature review with documentary analysis of legislation and case law, with emphasis on decisions of the Superior Court of Justice. The findings show that the Superior Court of Justice has settled the warranty nature of the five-year period and now distinguishes claims for damages, subject to the ten-year limitation period of Article 205 of the Civil Code, from claims for rescission or price reduction, which are subject to forfeiture periods. Divergences nonetheless persist in the lower courts, particularly regarding non-pecuniary damages, together with evidentiary obstacles that reduce the effectiveness of compensation. The incident for the resolution of repetitive claims, already used in this field by the Federal Regional Court of the 1st Region, emerges as a promising path towards uniformity.

Keywords: Construction defects; Civil liability; Consumer relations; Warranty period; Superior Court of Justice.

1. INTRODUÇÃO

A aquisição de um imóvel residencial representa uma relação jurídica de considerável repercussão patrimonial para o adquirente e, ao mesmo tempo, está diretamente relacionada às condições necessárias ao exercício da moradia. Quando a edificação apresenta

falhas capazes de comprometer seu uso regular, sua segurança ou sua durabilidade, a questão deixa de se limitar ao cumprimento defeituoso de uma obrigação contratual e passa a exigir a definição da responsabilidade dos agentes envolvidos na construção e na comercialização do bem. Os vícios construtivos inserem-se nesse contexto e suscitam controvérsias relevantes quanto à extensão da proteção conferida ao adquirente e aos critérios utilizados para a reparação dos danos deles decorrentes.

A disciplina jurídica da matéria não se concentra em um único diploma normativo. O Código Civil estabelece regras próprias para a responsabilidade relacionada à execução da obra e prevê, no artigo 618, garantia vinculada à solidez e à segurança das construções consideráveis. Quando a aquisição do imóvel estiver inserida em uma relação de consumo, também incidem as disposições da Lei nº 8.078/1990, o Código de Defesa do Consumidor (CDC), que atribui ao fornecedor responsabilidade pelos vícios e defeitos dos produtos e serviços colocados no mercado. A atividade imobiliária ainda se relaciona com a Lei nº 4.591/1964 e com normas técnicas que estabelecem parâmetros aplicáveis à construção civil. A compreensão da responsabilidade da construtora exige, por isso, que essas fontes sejam examinadas de maneira articulada, observadas as particularidades da situação discutida.

Essa articulação assume especial importância porque a constatação de uma falha na edificação não conduz, por si só, à aplicação uniforme de uma mesma consequência jurídica. A natureza do vício, o momento em que ele se manifesta e os efeitos produzidos sobre o imóvel interferem na definição da tutela cabível. Também não se pode tratar como equivalentes o prazo de garantia da obra e os prazos relacionados ao exercício dos direitos do adquirente. A

distinção torna-se particularmente relevante nos vícios que somente se revelam depois de determinado período de utilização do imóvel, situação em que a identificação do defeito e de sua origem pode depender de conhecimento técnico e influenciar a própria discussão judicial.

Outro aspecto que merece atenção diz respeito à identificação do responsável pelo dano. A construção e a comercialização de imóveis podem envolver agentes que desempenham funções distintas, razão pela qual a posição jurídica da construtora não deve ser automaticamente confundida com a da incorporadora. A definição das responsabilidades dentro dessa relação depende do vínculo estabelecido com o adquirente e da participação de cada agente na atividade que deu origem ao vício. A discussão torna-se ainda mais relevante diante de cláusulas contratuais destinadas a limitar responsabilidades e das dificuldades que podem surgir na demonstração da origem e da extensão dos problemas apresentados pela edificação.

A jurisprudência ocupa espaço importante nesse debate porque parte das controvérsias decorre justamente da aplicação das normas civis e consumeristas aos casos concretos. Questões relacionadas à garantia legal, aos vícios ocultos, aos prazos para exercício dos direitos do adquirente e à responsabilidade dos agentes envolvidos têm sido submetidas ao Poder Judiciário, exigindo a interpretação das normas que disciplinam a matéria. O exame desses entendimentos permite compreender de que maneira as regras de responsabilidade civil vêm sendo aplicadas aos conflitos decorrentes de vícios construtivos e quais limites são reconhecidos à tutela do consumidor.

A partir dessa problemática, a pesquisa procura responder à seguinte questão: em que medida o regime jurídico brasileiro de responsabilidade civil das construtoras assegura a reparação dos danos decorrentes de vícios construtivos em imóveis residenciais, considerando a articulação entre o Código Civil, o Código de Defesa do Consumidor e a jurisprudência examinada no estudo?

Parte-se da hipótese de que o ordenamento jurídico brasileiro oferece fundamento para a responsabilização das construtoras pelos danos decorrentes de vícios construtivos nas relações de consumo, embora a aplicação dessa proteção dependa da correta identificação da natureza jurídica do problema apresentado pelo imóvel e do direito exercido pelo adquirente. Nesse contexto, a distinção entre garantia, decadência e prescrição adquire particular importância, assim como a definição da responsabilidade dos agentes que participaram da construção ou da comercialização do empreendimento.

O objetivo deste estudo é analisar a responsabilidade civil das construtoras por vícios construtivos em imóveis residenciais a partir das normas que disciplinam a matéria e dos entendimentos jurisprudenciais utilizados no trabalho. Para alcançar esse propósito, a pesquisa examina inicialmente o conceito e a classificação dos vícios construtivos, pois a definição da natureza da falha interfere diretamente no regime jurídico aplicável. A discussão avança para os fundamentos da responsabilidade da construtora e para as questões que têm produzido controvérsia na aplicação das normas, especialmente aquelas relacionadas aos prazos e à extensão da obrigação de reparar. A jurisprudência é utilizada ao longo da investigação como elemento necessário à compreensão da forma

pela qual essas disposições vêm sendo interpretadas diante dos conflitos submetidos ao Judiciário.

A relevância do tema decorre das consequências jurídicas produzidas quando o imóvel entregue não corresponde às condições legitimamente esperadas pelo adquirente ou apresenta problemas capazes de comprometer sua utilização. A controvérsia envolve interesses que não se resumem ao valor econômico da construção, sobretudo quando o vício repercute sobre as condições de habitabilidade ou segurança da edificação. Ao mesmo tempo, a atribuição de responsabilidade deve observar os pressupostos estabelecidos pelo ordenamento jurídico e a posição ocupada por cada agente na relação. O estudo dessa matéria permite, assim, delimitar com maior precisão o alcance da proteção conferida ao consumidor sem afastar a necessidade de segurança jurídica na definição das obrigações imputadas aos fornecedores.

A pesquisa adota abordagem qualitativa e combina revisão bibliográfica com análise documental. A revisão concentrou-se na doutrina de responsabilidade civil e de Direito do Consumidor dedicada aos contratos de construção e de incorporação imobiliária. A análise documental abrangeu a legislação aplicável e acórdãos do Superior Tribunal de Justiça (STJ) localizados no sítio eletrônico do Tribunal a partir dos termos “vício construtivo”, “art. 618” e “prazo de garantia”. Foram selecionados os julgados que enfrentaram diretamente a natureza dos prazos aplicáveis ou a responsabilidade dos agentes da cadeia de construção e comercialização. Para ilustrar a divergência nas instâncias ordinárias, foram incluídos acórdãos recentes do Tribunal de Justiça do Amazonas e do Tribunal de Justiça de São Paulo, além do incidente de resolução de demandas repetitivas admitido pelo Tribunal Regional Federal da 1ª Região. A

leitura desses precedentes é feita de modo indutivo, com o propósito de identificar os critérios decisórios empregados e de confrontá-los com as posições doutrinárias examinadas.

O desenvolvimento do artigo divide-se em cinco seções. A segunda delimita o conceito de vício construtivo e as classificações que repercutem sobre o regime jurídico aplicável. A terceira examina os fundamentos normativos da responsabilidade das construtoras no Código Civil, no Código de Defesa do Consumidor e na Lei nº 4.591/1964. A quarta analisa a orientação do Superior Tribunal de Justiça quanto aos prazos e à responsabilidade dos agentes envolvidos. A quinta trata do incidente de resolução de demandas repetitivas como instrumento de uniformização, e a sexta discute as controvérsias que persistem na prática forense. A conclusão retoma o problema de pesquisa e confronta a hipótese com os resultados obtidos.

2. OS VÍCIOS CONSTRUTIVOS: CONCEITO, NATUREZA E CATEGORIAS

A análise da responsabilidade civil das construtoras pressupõe a delimitação do objeto sobre o qual essa responsabilidade incide. A expressão “vício construtivo”, recorrente nas decisões judiciais, recebe na doutrina tratamento terminológico variado. Cavalieri Filho (2019, p. 568) entende por defeito “toda imperfeição, falha ou anomalia na execução da obra, de grau mais ou menos acentuado e que, em consequência, seja capaz de comprometer a utilidade, a segurança ou a economia do imóvel”.

Do ponto de vista da natureza jurídica, os vícios construtivos configuram espécie do gênero inadimplemento qualitativo, ou seja,

situação em que a prestação foi cumprida formalmente, mas de modo defeituoso, com discrepância entre o bem contratado e o bem entregue (Gonçalves, 2020). Trata-se, portanto, de violação ao princípio da conformidade contratual, que exige que o objeto entregue corresponda às características ajustadas e às expectativas legítimas do adquirente.

Essa qualificação tem relevância prática porque orienta a escolha do regime normativo. O art. 618 do Código Civil estabelece que, nos contratos de empreitada de edifícios ou outras construções consideráveis, o empreiteiro de materiais e execução responde, durante o prazo irredutível de cinco anos, pela solidez e segurança do trabalho. Quando o imóvel é adquirido em relação de consumo, incide também a Lei nº 8.078/1990, cujos arts. 18 a 25 disciplinam a responsabilidade por vícios do produto, ao passo que os arts. 12 a 17 tratam dos danos causados por defeitos. Os dois diplomas não se excluem. Nas relações de consumo, o CDC alcança qualquer vício, inclusive os estruturais, e a garantia do art. 618 soma-se a essa proteção.

No que tange às categorias, a doutrina consagrou, como principal critério classificatório, a distinção entre vícios aparentes e vícios ocultos. Os vícios aparentes são aqueles perceptíveis mediante exame ordinário do imóvel, identificáveis no ato da entrega ou em momento imediatamente posterior (Gonçalves, 2020). Já os vícios ocultos são aqueles que não se revelam de imediato, manifestando-se apenas após determinado período de uso da edificação, o que torna sua identificação dependente de análise técnica especializada.

A distinção entre vícios aparentes e ocultos repercute sobre o termo inicial dos prazos. Nos termos do art. 26 do Código de Defesa do

Consumidor, o direito de reclamar pelos vícios aparentes ou de fácil constatação em produtos duráveis caduca em noventa dias, contados da entrega efetiva (§ 1º); tratando-se de vício oculto, o prazo decadencial inicia-se no momento em que ficar evidenciado o defeito (§ 3º). Esses prazos dizem respeito às alternativas previstas no art. 18, § 1º, do mesmo Código, e não à pretensão indenizatória, que o Superior Tribunal de Justiça submete ao prazo prescricional do art. 205 do Código Civil, como se verá na seção 4. A correta identificação da categoria do vício é, por isso, pressuposto para o exercício tempestivo dos direitos do adquirente.

Sob o critério da gravidade, Tartuce (2018) distingue os vícios que comprometem a solidez ou a segurança da obra daqueles que apenas reduzem sua utilidade ou afetam seu acabamento. A distinção importa sobretudo para a incidência da garantia quinquenal do art. 618 do Código Civil, restrita aos primeiros. Ela não serve, porém, para afastar o Código de Defesa do Consumidor dos vícios estruturais: nas relações de consumo, ambos os grupos permanecem sujeitos à disciplina consumerista, e os vícios de solidez recebem, além dela, a garantia do diploma civil.

Conforme explicam Marques (2019) e Nunes (2019), o vício do produto corresponde a uma inadequação da própria coisa, que a torna imprópria ao uso a que se destina ou lhe diminui o valor (art. 18 do CDC). O fato do produto ocorre quando o defeito ultrapassa os limites do bem e atinge a segurança do consumidor ou de terceiros, causando danos pessoais ou a outros bens (art. 12 do CDC). Na construção civil, as duas situações podem coexistir. Uma infiltração que deteriora o revestimento configura vício; o desprendimento de uma marquise que fere um morador configura fato do produto. A

distinção orienta a escolha do regime jurídico adequado a cada pretensão.

A norma técnica também desempenha papel central na categorização dos vícios. A NBR 15575 da Associação Brasileira de Normas Técnicas, denominada norma de desempenho, estabelece parâmetros mínimos de qualidade relativos à durabilidade, habitabilidade, manutenibilidade e segurança das edificações, funcionando como referencial técnico-legal para a identificação e classificação judicial dos vícios construtivos (Thomaz, 2020). O diálogo entre o direito e a técnica é, assim, elemento estruturante da matéria, indispensável para que a análise jurídica reflita a realidade construtiva.

Diniz (2020) adverte que a distinção entre as categorias de vícios nem sempre é nítida na prática, de modo que sua identificação depende, com frequência, de laudo pericial de custo elevado e elaboração demorada. Venosa (2019) acrescenta que os sistemas construtivos industrializados e os novos materiais sintéticos dificultam prever o comportamento da edificação ao longo do tempo. Por essa razão, Schreiber (2015) sustenta que as categorias tradicionais precisam ser revistas à luz da evolução técnica, o que exige do intérprete disposição para o diálogo com a engenharia.

A classificação dos vícios construtivos, portanto, não tem interesse apenas teórico. Segundo Gagliano e Pamplona Filho (2019), dela dependem a definição do regime jurídico aplicável e a identificação do prazo para o exercício da pretensão.

3. OS FUNDAMENTOS LEGAIS DA RESPONSABILIDADE CIVIL DAS CONSTRUTORAS

Segundo Miragem (2019), os fundamentos da responsabilidade civil das construtoras devem ser buscados em um conjunto normativo plural, que compreende o Código Civil, o Código de Defesa do Consumidor, a Constituição Federal e a legislação especial sobre incorporação imobiliária. Para Tepedino, Terra e Guedes (2020), essa pluralidade não configura proteção redundante; ela decorre da complexidade das relações jurídicas estabelecidas no setor da construção, que envolvem bens e interesses de natureza diversa.

No plano geral, o art. 186 do Código Civil define o ato ilícito, e o art. 927 estabelece que “aquele que, por ato ilícito (arts. 186 e 187), causar dano a outrem, fica obrigado a repará-lo”. O parágrafo único do mesmo artigo impõe a obrigação de reparar, 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. Essa cláusula geral de risco opera sobretudo no campo extracontratual, como nos danos que a obra causa a vizinhos e transeuntes. Na relação com o adquirente, o fundamento da responsabilidade objetiva da construtora encontra-se no próprio Código de Defesa do Consumidor (arts. 12 e 18) e, fora das relações de consumo, na garantia do art. 618 do Código Civil.

No âmbito contratual, o Código Civil disciplina a empreitada nos arts. 610 a 626. Entre esses dispositivos, o art. 618 é o que mais interessa ao tema, por instituir a garantia de solidez e segurança da obra.

Uma das maiores controvérsias do art. 618 do Código Civil refere-se à compreensão do prazo ali previsto e à sua relação com os prazos estabelecidos pelo Código de Defesa do Consumidor. Como aponta Stoco (2014), o prazo de cinco anos é de garantia e não de prescrição

ou decadência. Assim, durante esse período, há uma presunção de responsabilidade da construtora pela obra, e é o consumidor quem deve propor a ação judicial cabível em caso de detecção do vício construtivo, que estará sujeita aos prazos gerais de prescrição. O parágrafo único do mesmo artigo acrescenta que decairá do direito assegurado no caput o dono da obra que não propuser a ação contra o empreiteiro nos cento e oitenta dias seguintes ao aparecimento do vício ou defeito. A convivência desse prazo decadencial com a garantia quinquenal e com o prazo prescricional geral é justamente o ponto em que se concentra a controvérsia. O Superior Tribunal de Justiça tem entendido que os cento e oitenta dias alcançam a pretensão de desfazer o contrato ou de obter o abatimento do preço, sem atingir a pretensão indenizatória, que prescreve em dez anos, contados do aparecimento do vício (Brasil, 2023).

A incidência do Código de Defesa do Consumidor nas relações entre construtora e adquirente alterou de modo significativo o tratamento da matéria. Benjamin, Marques e Bessa (2022) observam que a construtora que comercializa unidades ao público é fornecedora, nos termos do art. 3º do CDC, e que o adquirente que as utiliza como destinatário final é consumidor, na forma do art. 2º. Dessa qualificação decorre a aplicação das garantias próprias do microsistema, entre elas a responsabilidade objetiva por vícios e por fatos do produto e a nulidade das cláusulas abusivas. Merece atenção particular a inversão do ônus da prova. No art. 6º, VIII, ela depende de decisão judicial fundada na verossimilhança da alegação ou na hipossuficiência do consumidor; no fato do produto, decorre da própria lei (art. 12, § 3º).

Quanto aos prazos, Bessa (2019) explica que, em regra, começam a correr da entrega do produto ou do término do serviço. Nos vícios ocultos, o prazo decadencial inicia-se no momento em que o defeito se evidencia (art. 26, § 3º, do CDC).

Para Nunes (2019), o momento inicial é uma questão muito sensível, pois condicionará a própria possibilidade de exercício de um direito pelo consumidor, e, assim, deve haver particular atenção do intérprete para a verificação das condições em que o vício ocorreu.

Incide ainda a Lei nº 4.591/1964, que disciplina o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Segundo Nery Junior e Nery (2019), esse diploma estabelece deveres específicos para os agentes da incorporação, como a entrega da unidade conforme o que foi ajustado e o cumprimento dos prazos contratados. Convém mencionar também o regime do patrimônio de afetação (arts. 31-A a 31-F, incluídos pela Lei nº 10.931/2004), que segrega os bens do empreendimento e tem repercussão direta sobre a efetividade da reparação.

Esse conjunto normativo encontra fundamento na Constituição Federal, que inclui a defesa do consumidor entre os direitos fundamentais (art. 5º, XXXII) e entre os princípios da ordem econômica (art. 170, V).

Para Marques (2019), tais normas investem a proteção ao consumidor, em seu regime institucional, de status constitucional, o que determina a todos os participantes do mercado, inclusive as incorporadoras, o respeito à vulnerabilidade do consumidor, bem como aos padrões mínimos de qualidade e segurança, e à boa-fé. Trata-se, assim, de mandamento constitucional de eficácia geral.

Tepedino, Terra e Guedes (2020) advertem, contudo, que a proteção conferida ao consumidor nas atividades imobiliárias não deve ser excessivamente valorizada, uma vez que o aumento dos custos de produção decorrente dessa proteção pode ser repassado ao consumidor final e, ao mesmo tempo, comprometer o exercício da atividade econômica.

4. ANÁLISE JURISPRUDENCIAL: O POSICIONAMENTO DO STJ E DOS TRIBUNAIS DE JUSTIÇA

A jurisprudência tem desempenhado papel central na definição da responsabilidade civil das construtoras. Segundo Marinoni (2019), cabe aos tribunais adaptar as normas existentes a situações concretas cada vez mais heterogêneas, tarefa que o Superior Tribunal de Justiça exerce como órgão de uniformização da interpretação da lei federal. Nesse exercício, o Tribunal construiu um conjunto de precedentes que ampliou a proteção dos adquirentes de imóveis.

Entre os temas que mais ocuparam o Tribunal, destaca-se a relação entre o prazo do art. 618 do Código Civil e os prazos do Código de Defesa do Consumidor.

Segundo Tartuce (2018), o entendimento dominante no Superior Tribunal de Justiça é que o prazo de cinco anos, estabelecido pelo Código Civil, tem natureza de garantia, sendo dessa forma não sujeito a prescrição ou decadência, permitindo ao consumidor demandar por reparos dentro do prazo prescricional, contado da ciência inequívoca do vício.

Scavone Junior (2021) destaca, nesse sentido, o Recurso Especial 1.290.383/SE, no qual o Tribunal assentou:

O prazo de 5 anos previsto no caput do art. 618 do CC/2002 é de garantia. Não se trata, pois, de prazo prescricional ou decadencial. Quanto ao prazo prescricional para pleitear a indenização correspondente, sendo o art. 27 do CDC exclusivo para as hipóteses de fato do produto ou serviço, à falta de prazo específico no CDC que regule a hipótese de inadimplemento contratual, aplica-se o prazo geral de 10 anos previsto no art. 205 do CC/2002, o qual corresponde ao prazo vintenário de que trata a Súmula 194/STJ, aprovada na vigência do art. 177 do CC/1916. Hipótese em que foi reconhecida a relação de consumo, de modo que a responsabilidade por vícios construtivos não fica limitada ao prazo de garantia de 5 anos, previsto no art. 618 do CC/2002 (BRASIL, 2014, n.p.).

Essa orientação estende de modo significativo o prazo de que dispõe o adquirente, sobretudo diante de vícios ocultos, que se manifestam depois de anos de uso do imóvel.

O entendimento foi reafirmado e precisado em julgados posteriores. No REsp 1.534.831/DF (Brasil, 2018a), julgado em 20 de fevereiro de 2018, a Terceira Turma afastou a aplicação do prazo decadencial do art. 26 do CDC à pretensão indenizatória, mesmo quando fundada em vícios aparentes, e submeteu-a ao prazo do art. 205 do Código Civil. No REsp 1.721.694/SP (Brasil, 2019b), relatado pela Ministra Nancy Andrighi e julgado em 3 de setembro de 2019, a mesma Turma distinguiu a pretensão de redibir o contrato ou obter o abatimento do preço, sujeita a prazo decadencial, da pretensão de indenização pelos danos decorrentes do vício, sujeita à prescrição decenal. A aplicação do prazo de dez anos à responsabilidade

contratual foi uniformizada pela Segunda Seção, no EREsp 1.280.825/RJ (Brasil, 2018b), julgado em 27 de junho de 2018, e pela Corte Especial, no EREsp 1.281.594/SP (Brasil, 2019a), julgado em 2019.

Outro entendimento relevante diz respeito à solidariedade entre construtora e incorporadora. Segundo Cavalieri Filho (2019), os fornecedores que integram a cadeia de produção respondem solidariamente perante o consumidor, nos termos do art. 7º, parágrafo único, e do art. 25, § 1º, do CDC, de modo que o adquirente pode demandar qualquer deles pela totalidade do prejuízo, ressalvado o direito de regresso de quem pagar. Nesse sentido, a Quarta Turma reconheceu a responsabilidade solidária de incorporadora e construtora pela solidez e segurança da obra (Brasil, 2012). Essa orientação não apaga a distinção entre as funções de incorporador e de construtor, mencionada na introdução. Ela apenas a torna irrelevante perante o adquirente e desloca a discussão sobre a participação de cada agente para a ação de regresso.

Marques (2019) destaca que os julgados sobre vícios construtivos têm admitido a inversão do ônus da prova com base no art. 6º, VIII, do CDC, em reconhecimento da desigualdade técnica entre o consumidor e a empresa responsável pela obra, que detém os projetos e os registros técnicos da execução. A inversão, contudo, não dispensa a demonstração do dano e do nexo causal com o vício, o que, na maioria dos casos, exige prova pericial.

Nos Tribunais de Justiça, Schreiber (2015) identifica entendimentos divergentes sobre questões recorrentes, como o valor arbitrado a título de danos morais pela entrega de imóvel com vícios, a possibilidade de o adquirente suspender o pagamento das parcelas

quando a construtora se recusa a realizar os reparos e o cálculo dos lucros cessantes pela privação do imóvel.

Os dois acórdãos a seguir, ambos sobre vícios em imóveis novos, ilustram a divergência quanto aos danos morais. No primeiro, o Tribunal de Justiça do Amazonas reconheceu o dano; no segundo, o Tribunal de Justiça de São Paulo o afastou, por entender caracterizado mero aborrecimento:

APELAÇÃO CIVIL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. PRELIMINAR CERCEAMENTO DE DEFESA. RÉU REVEL. INOCORRÊNCIA. COMPRA DE IMÓVEL NOVO. DEFEITO APARENTE NA OBRA. RESPONSABILIDADE OBJETIVA. REPARAÇÃO DEVIDA. DANOS MORAIS. DEFEITOS QUE CAUSAM FRUSTRAÇÃO E TRANSTORNO ALÉM DO MERO ABORRECIMENTO. MANUTENÇÃO DA SENTENÇA. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. 1. A revelia, que decorre do não oferecimento de contestação, enseja presunção relativa de veracidade dos fatos narrados na petição inicial e não impede o deferimento ou não de uma determinada prova dependendo de avaliação do juiz, dentro do quadro probatório existente, e da necessidade dessa prova. 2. No caso dos autos, a produção de prova oral não possui o condão de infirmar a decisão no processo em que se discute problemas estruturais na entrega de um imóvel, quais sejam, rachaduras no forro, infiltração no gesso, vazamentos, mau cheiro da fossa, etc. 3. Verifica-se no caso em análise a responsabilidade objetiva do Construtor. Assim, se foi comprovada a contratação da edificação do imóvel entre as partes, como ocorreu, e não foi o bem edificado à contento, é da construtora a responsabilidade pelos defeitos apresentados no imóvel. 4. **É evidente os danos morais sofridos por aquele que recebe um imóvel novo, recentemente edificado pela parte requerida e que apresenta danos de construção que dificultam a sua utilização pelos proprietários. Tal fato extrapola em muito os meros aborrecimentos e por isso é passível de indenização.** 5. Recurso conhecido e desprovido.

(TJ-AM - Apelação Cível: 06368529020178040001 Manaus, Relator: Socorro Guedes Moura, Data de Julgamento: 16/12/2024, Segunda Câmara Cível, Data de Publicação: 18/12/2024) (Amazonas, 2024, grifo nosso)

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. PARCIAL PROVIMENTO. I. Caso em Exame. Recurso de apelação em ação indenizatória por vícios construtivos. Sentença condenou a CDHU ao pagamento de indenização por danos materiais e morais. II. Questão em Discussão . 2. A questão em discussão consiste em (i) a legitimidade da CDHU para figurar no polo passivo da ação, (ii) a responsabilidade pelos vícios construtivos e (iii) a configuração de danos morais. III. Razões de Decidir. 3. A relação entre as partes é de consumo, aplicando-se o Código de Defesa do Consumidor. A CDHU é responsável pelos vícios construtivos, conforme laudo pericial que identificou falhas na construção. 4. A denunciação da lide é vedada em relações de consumo, conforme art. 88 do CDC. 5. Não restou configurado dano moral, pois não houve comprovação de ofensa a direitos da personalidade, apenas mero aborrecimento. IV. Dispositivo e Tese. 5. Dá-se parcial provimento à apelação da CDHU, **afastando a condenação por danos morais**. Tese de julgamento: 1. A relação de consumo aplica-se à CDHU, que responde solidariamente pelos vícios construtivos. 2. A denunciação da lide é vedada em relações de consumo. 3. Não configuração de dano moral, apenas mero aborrecimento. (TJ-SP - Apelação Cível: 10033826220238260168 Dracena, Relator: Débora Brandão, Data de Julgamento: 23/01/2025,

Para Marinoni (2019), divergências dessa natureza geram insegurança jurídica e reduzem a previsibilidade das decisões judiciais, o que se nota com particular intensidade na questão dos danos extrapatrimoniais.

Tepedino, Terra e Guedes (2020) ressaltam a importância de se reconhecer um dano extrapatrimonial nos casos em que o vício torne o lar inabitável, expondo o morador a perigo, ou nos casos em que se torne impossível o exercício do seu direito à moradia digna. Nesse sentido, os Tribunais se valem de uma análise qualitativa, livre de generalizações de forma mecânica e que exige um aprofundamento em cada caso.

Outro aspecto relevante diz respeito à prova da origem do vício. Pereira (2018) e Venosa (2019) sustentam que a divisão da obra em etapas ou a atribuição da falha ao projetista não afasta a responsabilidade da construtora perante o adquirente, a quem cabe garantir a adequação e a segurança do resultado entregue. Na prática, a controvérsia costuma ser resolvida pelo laudo pericial. Quando a perícia atribui as falhas à execução, a construtora não se exime alegando culpa exclusiva do adquirente ou de terceiros, e o Superior Tribunal de Justiça não reexamina essa conclusão em recurso especial, por força da Súmula 7, como se vê no seguinte julgado:

PROCESSUAL CIVIL E CONSUMIDOR. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS. VÍCIOS CONSTRUTIVOS EM CONDOMÍNIO. RESPONSABILIDADE OBJETIVA DA CONSTRUTORA. ART. 14, § 3º, II, DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR (CDC). ALEGAÇÃO DE CULPA EXCLUSIVA DO CONSUMIDOR/TERCEIRO POR MANUTENÇÃO DEFICIENTE, INTERVENÇÕES E CHUVAS EXCEPCIONAIS. REEXAME DO LAUDO PERICIAL E DAS PREMISSAS FÁTICAS. SÚMULA N. 7/STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO. 1. Agravo em recurso especial contra acórdão que manteve condenação de construtora para reparar vícios construtivos e garantir a solidez e segurança da obra. 2. A questão recursal consiste em examinar se: (i) a responsabilidade objetiva pode ser afastada pela aplicação do art. 14, § 3º, II, do Código de Defesa do Consumidor, diante de alegada culpa exclusiva do condomínio/terceiro por manutenção deficiente, intervenções, sobrecargas e chuvas excepcionais; (ii) o acolhimento dessa tese demanda reexame de provas, em especial do laudo pericial. 3. As premissas fáticas foram fixadas com base em laudo pericial que apontou falhas de execução e vícios construtivos em itens específicos da obra (muro de arrimo, juntas de dilatação e impermeabilização do reservatório), atribuindo responsabilidade à construtora; a inversão dessas conclusões exige revolvimento do acervo probatório, o que é inviável em recurso especial, nos termos da Súmula n. 7/STJ. 4. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.

(STJ - AREsp: 3161234 MG 2026/0021088-1, Relator: Ministro MOURA RIBEIRO, Data de Julgamento: 15/06/2026, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJEN 19/06/2026) (Brasil, 2026)

A jurisprudência procura, assim, proteger o consumidor sem mantê-lo em litígio prolongado para identificar o responsável. A mesma preocupação aparece na definição do prazo para a ação de reparação, em que prevalece, como visto, o prazo decenal do art. 205 do Código Civil, contado da ciência do vício. Essa orientação busca equilibrar a proteção do consumidor e a segurança jurídica das relações de construção.

Diniz (2020) observa, no entanto, que a existência de decisões divergentes, sobretudo nas instâncias ordinárias, reforça a importância dos mecanismos de uniformização e da observância obrigatória dos precedentes.

5. UNIFORMIZAÇÃO DA JURISPRUDÊNCIA: O INCIDENTE DE RESOLUÇÃO DE DEMANDAS REPETITIVAS

As divergências apontadas na seção anterior justificam o exame dos instrumentos processuais que o ordenamento oferece para uniformizar decisões em demandas repetitivas. Entre eles, o incidente de resolução de demandas repetitivas (IRDR), introduzido pelo Código de Processo Civil de 2015 (Lei nº 13.105/2015), tem especial relevância para os litígios sobre vícios construtivos (Marinoni; Arenhart; Mitidiero, 2015).

O IRDR encontra-se regulamentado nos artigos 976 a 987 do CPC/2015 e tem como finalidade precípua identificar, no âmbito da

jurisdição de determinado tribunal, processos que contenham a mesma questão unicamente de direito, submetendo-os a decisão conjunta com eficácia vinculante. Trata-se, na definição de Didier Jr. e Cunha (2016, p. 589), de técnica de julgamento por amostragem que opera uma cisão cognitiva: separa a questão de direito comum dos processos repetitivos para resolvê-la em abstrato, com alcance normativo para todos os casos idênticos presentes e futuros na área de jurisdição do tribunal.

O fundamento constitucional do instituto radica nos princípios da isonomia (art. 5º, caput, da CF/1988) e da segurança jurídica, ambos expressamente referenciados no artigo 976 do CPC/2015 como pressupostos de admissibilidade do incidente. Assim, a instauração do IRDR pressupõe, nos termos do artigo 976 do CPC/2015, a verificação simultânea de dois requisitos: (i) a efetiva repetição de processos que contenham controvérsia sobre a mesma questão unicamente de direito, de natureza material ou processual; e (ii) o risco de ofensa à isonomia e à segurança jurídica. Wambier et al. (2015, p. 1.425) esclarecem que não se exige número mínimo de processos repetitivos, bastando que a divergência potencial ou atual seja suficiente para ameaçar a uniformidade das decisões, entendimento consolidado no Enunciado nº 87 do Fórum Permanente de Processualistas Cíveis, segundo o qual “a instauração do incidente de resolução de demandas repetitivas não pressupõe a existência de grande quantidade de processos versando sobre a mesma questão, mas preponderantemente o risco de quebra da isonomia e de ofensa à segurança jurídica”.

Quanto à legitimidade, o art. 977 do CPC permite que o incidente seja suscitado pelo juiz ou relator, de ofício, pelas partes, pelo Ministério Público ou pela Defensoria Pública, por petição dirigida

ao presidente do tribunal. A esse mecanismo soma-se a competência atribuída ao Superior Tribunal de Justiça pelo art. 105, III, da Constituição Federal para julgar, em recurso especial, as causas decididas em única ou última instância pelos Tribunais Regionais Federais ou pelos tribunais dos Estados, do Distrito Federal e Territórios, quando a decisão recorrida contrariar tratado ou lei federal, ou negar-lhes vigência, julgar válido ato de governo local contestado em face de lei federal ou der a lei federal interpretação divergente da que lhe haja atribuído outro tribunal. Desde a Emenda Constitucional nº 125/2022, o recorrente deve ainda demonstrar a relevância das questões de direito federal infraconstitucional discutidas no caso (art. 105, § 2º).

Quanto aos efeitos da decisão proferida no IRDR, o artigo 985 do CPC/2015 determina que a tese jurídica firmada será aplicada a todos os processos individuais ou coletivos que versem sobre idêntica questão de direito e que tramitem na área de jurisdição do respectivo tribunal, bem como aos casos futuros que venham a se instaurar nessa mesma área jurisdicional. Conforme Câmara (2016, p. 503), a eficácia da decisão é, portanto, *erga omnes*, revestindo-se de natureza normativa que transcende os limites subjetivos do processo originário, aproximando o sistema brasileiro do modelo de precedentes vinculantes característico das tradições de *common law*.

A articulação entre esses instrumentos está no art. 987 do CPC. Do julgamento do mérito do incidente cabe recurso especial ou extraordinário, e, apreciado o recurso, a tese jurídica adotada pelo Superior Tribunal de Justiça será aplicada em todo o território nacional a todos os processos individuais ou coletivos que versem sobre idêntica questão de direito (§ 2º). Assim, a tese fixada por um

tribunal estadual sobre, por exemplo, o termo inicial do prazo para reclamar de vícios ocultos pode alcançar eficácia nacional, o que confere ao IRDR relevância que ultrapassa a jurisdição de origem. A essa via soma-se a dos recursos especiais repetitivos, disciplinados nos arts. 1.036 e seguintes do mesmo Código (Marinoni, 2019).

No contexto específico das demandas por vícios construtivos, a pertinência do IRDR decorre da massificação das relações de consumo imobiliário e da multiplicidade de ações com idêntico substrato fático e jurídico, cenário propício à divergência jurisprudencial.

Exemplo dessa dinâmica é o incidente admitido em dezembro de 2024 pela Terceira Seção do Tribunal Regional Federal da 1ª Região, que reuniu as controvérsias sobre vícios construtivos em imóveis do Programa Minha Casa Minha Vida financiados pelo Fundo de Arrendamento Residencial. O incidente ainda aguarda julgamento de mérito, mas sua admissão já suspendeu os processos correlatos na região:

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. INCIDENTE DE RESOLUÇÃO DE DEMANDAS REPETITIVAS (IRDR). PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA (PMCMV). LEGITIMIDADE ATIVA DO ARRENDATÁRIO. LEGITIMIDADE NA INADIMPLÊNCIA. DOCUMENTOS ESSENCIAIS À PROPOSITURA DA DEMANDA. NECESSIDADE OU NÃO DE REQUERIMENTO ADMINISTRATIVO PRÉVIO. NATUREZA DA PRESTAÇÃO, DO LITISCONSÓRCIO E DA PERÍCIA. INCIDÊNCIA OU NÃO DO CDC. POSSIBILIDADE DE DENUNCIAÇÃO DA LIDE. INVERSÃO DO ÔNUS DA PROVA. PATRIMÔNIO ATINGIDO. COMPETÊNCIA PARA O JULGAMENTO. DEFINIÇÃO DA APLICAÇÃO DAS TESES ÀS FAIXAS DO PMCMV. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. ADMISSÃO DO INCIDENTE. UNIFORMIZAÇÃO DE JURISPRUDÊNCIA. SUSPENSÃO DOS PROCESSOS. RESSALVADA A APRECIÇÃO DE MEDIDAS URGENTES. I. CASO EM EXAME 1. Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas (IRDR) suscitado pelo Juízo da 1ª Vara Federal Cível da Seção Judiciária do Pará, com fundamento no art. 976, I e II, do CPC, visando à uniformização de entendimento acerca da responsabilidade por vícios construtivos em imóveis vinculados ao Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) e financiados pelo Fundo de Arrendamento Residencial (FAR). [...] (4) Incidência das regras do CDC aos processos envolvendo imóveis do PMCMV Faixa 1, para fins de: (4.1) inversão do ônus da prova; e (4 .2) possibilidade de denúncia da construtora à lide. [...] (7) Necessidade de documentação inicial (contrato ou laudo particular) na propositura da ação e possibilidade ou não de indeferimento da inicial por inépcia [...].

(TRF-1 - (IRDR): 10414408520234010000, Relator.: DESEMBARGADORA FEDERAL ROSANA NOYA ALVES WEIBEL KAUFMANN, Data de Julgamento: 10/12/2024, TERCEIRA SEÇÃO, Data de Publicação: PJe 10/12/2024 PAG PJe 10/12/2024) (Brasil, 2024)

Assim, o IRDR não deve ser compreendido como mero instrumento de economia processual, mas como expressão do compromisso constitucional com a igualdade de tratamento jurisdicional. A sua correta aplicação, em articulação com o sistema de recursos excepcionais e com a jurisprudência consolidada do STJ sobre vícios construtivos, constitui condição indispensável para que a proteção normativa do consumidor imobiliário deixe de ser apenas formal e passe a produzir resultados concretos e uniformes no plano da efetividade.

6. CONTROVÉRSIAS PRÁTICAS

Apesar dos avanços descritos, a aplicação do regime de responsabilidade das construtoras ainda suscita controvérsias frequentes na prática forense. Quatro pontos merecem destaque: a delimitação do prazo de garantia em relação ao prazo prescricional; a configuração da responsabilidade solidária; a validade das cláusulas de exclusão de responsabilidade; e a quantificação dos danos materiais e morais. O primeiro deles é a discussão dos prazos.

Como notado por Tartuce (2018), cabe ao advogado reconhecer que o prazo de cinco anos, estabelecido no artigo 618 do Código Civil, é, na verdade, o prazo de garantia em que a responsabilidade da construtora é presumida e o prazo prescricional para o ajuizamento

da ação só começará a contar a partir do conhecimento inequívoco da existência do vício. Embora se trate de discussão jurídica, já consolidada na jurisprudência, ainda causa incompreensões na prática diária que prejudicam os direitos de consumidores menos informados.

A responsabilidade solidária, embora pacífica, enfrenta uma dificuldade prática. Como aponta Marques (2019), é comum que grupos empresariais constituam sociedades de propósito específico para cada empreendimento, as quais podem chegar ao fim da obra sem patrimônio suficiente para responder pelos vícios. A prática é lícita, mas pode frustrar a reparação. O ordenamento oferece, porém, instrumentos de contenção. De um lado, o art. 28, § 5º, do CDC autoriza a desconsideração da personalidade jurídica sempre que ela for obstáculo ao ressarcimento de prejuízos causados aos consumidores, sem exigir a prova de abuso de que trata o art. 50 do Código Civil. De outro, o patrimônio de afetação previsto nos arts. 31-A a 31-F da Lei nº 4.591/1964 mantém os bens do empreendimento vinculados às obrigações a ele relativas.

Outro problema recorrente são as cláusulas contratuais que reduzem o prazo de garantia ou condicionam o exercício dos direitos do adquirente a procedimentos administrativos prévios (Grinover et al., 2019). Segundo Nunes (2019), a maior parte dessas cláusulas é abusiva e, portanto, nula de pleno direito. O fundamento está no art. 51, I, do CDC e também nos arts. 24 e 25, que vedam a exoneração contratual da garantia legal e a estipulação de cláusula que impossibilite, exonere ou atenua a obrigação de indenizar.

Para Sanseverino (2010), outra dificuldade é a quantificação dos danos. Em regra, ela se faz segundo parâmetros objetivos, como o

custo dos reparos ou a desvalorização do imóvel.

Não obstante, segundo Cavalieri Filho (2019), a quantificação dos danos pode se mostrar onerosa, lenta e técnica, o que exige conhecimento especializado. Em decorrência, muitas vezes o juiz não tem outra opção senão decidir com base em laudos de peritos. Isso, por sua vez, pode criar situações em que há laudos periciais contraditórios e nem sempre fáceis de serem compreendidos.

A consequência prática de tudo isso, segundo Maia Neto (2020), é que, em muitos casos, é muito difícil calcular o *quantum* da indenização, pois sua definição geralmente se baseia em estudos específicos, como avaliações sobre a estabilidade da fundação, testes laboratoriais dos materiais empregados e ensaios sobre a integridade estrutural do edifício. A realização desses estudos implica necessariamente o uso de profissionais e equipamentos especializados, o que aumenta ainda mais os custos e o tempo necessário para a resolução judicial de litígios.

Quanto aos danos extrapatrimoniais, Tepedino, Terra e Guedes (2020) sustentam que a privação da moradia digna em razão de vícios graves ultrapassa o mero inadimplemento contratual, entendimento compatível com a constitucionalização do Direito Civil e com o princípio da dignidade humana. Advertem, porém, para a necessidade de critérios de quantificação que evitem tanto a banalização desse dano quanto sua negação. A divergência entre os acórdãos do Tribunal de Justiça do Amazonas e do Tribunal de Justiça de São Paulo, examinados na seção 4, mostra que esses critérios ainda não se estabilizaram.

Deve-se considerar, ainda, o prejuízo decorrente da indisponibilidade do imóvel enquanto os vícios são reparados, e aqui convém distinguir duas situações. Se o adquirente precisou alugar outro imóvel para morar, o valor pago a esse título constitui dano emergente. Se pretendia auferir renda com a locação da unidade, a perda dessa renda configura lucro cessante, cuja reparação exige a demonstração da destinação econômica do bem, sob pena de enriquecimento indevido (Gagliano; Pamplona Filho, 2019).

Diniz (2020) aponta limitações estruturais do regime de proteção ao consumidor no setor imobiliário. A assimetria informacional entre as partes, a complexidade técnica da lide, a demora dos processos e o custo da demanda dificultam o exercício dos direitos do adquirente, ainda que a lei os assegure de modo expresso. Não basta, portanto, a existência de normas protetivas; é preciso que as instituições encarregadas de aplicá-las, do Poder Judiciário aos órgãos administrativos de defesa do consumidor, funcionem de forma coordenada e em tempo razoável.

Na mesma linha, Barroso (2009) distingue a existência da norma de sua efetividade, entendida como a realização concreta do direito no plano dos fatos. Aplicada ao tema, essa distinção indica que o aperfeiçoamento do regime de responsabilidade das construtoras depende menos de novas regras do que de condições para que as regras existentes produzam efeito.

Para Gonçalves (2020), proteção normativa e efetividade da tutela são dimensões distintas. Embora o ordenamento brasileiro disponha de ampla legislação de proteção ao consumidor, persistem dificuldades de ordem prática e institucional que limitam o alcance dessa proteção.

7. CONCLUSÃO

Este artigo investigou em que medida o regime jurídico brasileiro de responsabilidade civil das construtoras assegura a reparação dos danos decorrentes de vícios construtivos em imóveis residenciais. A resposta obtida é afirmativa no plano normativo, mas condicionada no plano da aplicação.

A delimitação conceitual mostrou que a qualificação do vício determina as consequências jurídicas aplicáveis. A distinção entre vícios aparentes e ocultos define o termo inicial dos prazos, enquanto a distinção entre vício e fato do produto separa a disciplina da inadequação do bem daquela dos danos que o ultrapassam. Ficou claro, também, que a gravidade do vício não serve como critério de escolha entre o Código Civil e o Código de Defesa do Consumidor. Nas relações de consumo, o CDC alcança qualquer vício, e os que comprometem a solidez da obra recebem, além dessa proteção, a garantia do art. 618 do Código Civil.

O exame dos fundamentos normativos e da jurisprudência confirmou a importância que a hipótese atribuía à distinção entre os prazos. O Superior Tribunal de Justiça consolidou a natureza de garantia do prazo quinquenal do art. 618 e passou a separar a pretensão indenizatória, sujeita à prescrição decenal do art. 205 do Código Civil, das pretensões de redibição ou abatimento do preço, submetidas aos prazos decadenciais do parágrafo único do art. 618 e do art. 26 do CDC. Essa orientação amplia de modo significativo o tempo de que dispõe o adquirente, sobretudo diante de vícios ocultos. A responsabilidade solidária dos fornecedores que integram a cadeia de construção e comercialização, por sua vez, dispensa o consumidor de identificar o agente a quem se deve a falha.

A pesquisa revelou também os limites dessa proteção. Os acórdãos do Tribunal de Justiça do Amazonas e do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferidos com pouco mais de um mês de diferença e diante de vícios semelhantes, chegaram a conclusões opostas sobre os danos morais. A prova técnica, indispensável na maior parte dos casos, torna o processo caro e demorado, e a organização dos empreendimentos em sociedades de propósito específico pode frustrar a execução, embora o CDC e a Lei nº 4.591/1964 ofereçam meios para contornar esse obstáculo. O incidente de resolução de demandas repetitivas, articulado ao recurso especial pelo art. 987 do CPC, apresenta-se como via adequada para reduzir as divergências; a admissão de um incidente sobre a matéria pelo Tribunal Regional Federal da 1ª Região indica que o instrumento começa a ser utilizado nesse campo.

A hipótese foi, assim, confirmada. O ordenamento oferece fundamento suficiente para a responsabilização das construtoras, mas a efetividade da reparação depende da correta qualificação do vício e da pretensão exercida pelo adquirente. Quando essa qualificação falha, o consumidor corre o risco de ver sua pretensão atingida por um prazo que não lhe era aplicável, ou de dirigir a demanda contra quem não tem patrimônio para satisfazê-la.

Os resultados sugerem que o aperfeiçoamento da tutela depende menos de alteração legislativa do que da estabilização da jurisprudência e do acesso à prova técnica. A pesquisa limitou-se aos acórdãos selecionados segundo os critérios descritos na introdução. Estudos futuros podem examinar de forma sistemática a jurisprudência dos tribunais estaduais, em especial a do Tribunal de Justiça do Amazonas, para verificar em que medida a orientação do Superior Tribunal de Justiça tem sido observada, e acompanhar o

julgamento de mérito do incidente admitido pelo Tribunal Regional Federal da 1ª Região.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

AMAZONAS. Tribunal de Justiça (2. Câmara Cível). **Apelação Cível nº 0636852-90.2017.8.04.0001**. Apelante: Construtora Capital S/A. Relatora: Des. Socorro Guedes Moura, 16 de dezembro de 2024. Disponível em: <https://consultasaj.tjam.jus.br>. Acesso em: 10 ago. 2026.

BARROSO, Luís Roberto. **O direito constitucional e a efetividade de suas normas**: limites e possibilidades da Constituição brasileira. 9. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2009.

BENJAMIN, Antônio Herman V.; MARQUES, Claudia Lima; BESSA, Leonardo Roscoe. **Manual de direito do consumidor**. 10. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2022.

BESSA, Leonardo Roscoe. **Relação de consumo e aplicação do Código de Defesa do Consumidor**. 3. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2019.

BRASIL. [Constituição (1988)]. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, DF: Presidência da República, 1988. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 10 ago. 2026.

BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República, 2002. Disponível em:

https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm.

Acesso em: 10 ago. 2026.

BRASIL. **Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004.** Dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias [...] e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 2004. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2004-2006/2004/lei/l10.931.htm. Acesso em: 10 ago. 2026.

BRASIL. **Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015.** Código de Processo Civil. Brasília, DF: Presidência da República, 2015. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm. Acesso em: 10 ago. 2026.

BRASIL. **Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.** Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Brasília, DF: Presidência da República, 1964. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4591.htm. Acesso em: 10 ago. 2026.

BRASIL. **Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990.** Dispõe sobre a proteção do consumidor e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 1990. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8078compilado.htm. Acesso em: 10 ago. 2026.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (2. Seção). **Embargos de Divergência em Recurso Especial 1.280.825/RJ.** Relatora: Min. Nancy Andrighi, 27 de junho de 2018b. Diário da Justiça Eletrônico, Brasília, DF, 2 ago. 2018.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (3. Turma). **Agravo em Recurso Especial 3.161.234/MG**. Relator: Min. Moura Ribeiro, 15 de junho de 2026. Diário de Justiça Eletrônico Nacional, 19 jun. 2026.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (3. Turma). **Agravo Interno no Agravo em Recurso Especial 2.092.461/SP**. Relatora: Min. Nancy Andrighi, 12 de junho de 2023. Diário da Justiça Eletrônico, Brasília, DF, 14 jun. 2023.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (3. Turma). **Recurso Especial 1.290.383/SE**. Relator: Min. Paulo de Tarso Sanseverino, 11 de fevereiro de 2014. Disponível em: <https://scon.stj.jus.br>. Acesso em: 10 ago. 2026.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (3. Turma). **Recurso Especial 1.534.831/DF**. Relator: Min. Ricardo Villas Bôas Cueva. Relatora para o acórdão: Min. Nancy Andrighi, 20 de fevereiro de 2018a. Diário da Justiça Eletrônico, Brasília, DF, 2 mar. 2018.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (3. Turma). **Recurso Especial 1.721.694/SP**. Relatora: Min. Nancy Andrighi, 3 de setembro de 2019b. Diário da Justiça Eletrônico, Brasília, DF, 5 set. 2019.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (4. Turma). **Recurso Especial 884.367/DF**. Relator: Min. Raul Araújo, 6 de março de 2012. Disponível em: <https://scon.stj.jus.br>. Acesso em: 10 ago. 2026.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (Corte Especial). **Embargos de Divergência em Recurso Especial 1.281.594/SP**. Relator: Min. Benedito Gonçalves. Relator para o acórdão: Min. Felix Fischer, 15 de maio de 2019a. Diário da Justiça Eletrônico, Brasília, DF, 23 maio 2019.

BRASIL. Tribunal Regional Federal (1. Região) (3. Seção). **Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas 1041440-85.2023.4.01.0000.**

Relatora: Des. Federal Rosana Noya Alves Weibel Kaufmann, 10 de dezembro de 2024. Disponível em: <https://pje2g.trf1.jus.br>. Acesso em: 10 ago. 2026.

CÂMARA, Alexandre Freitas. **O novo processo civil brasileiro.** 2. ed. São Paulo: Atlas, 2016.

CAVALIERI FILHO, Sergio. **Programa de responsabilidade civil.** 13. ed. São Paulo: Atlas, 2019.

DIDIER JR., Fredie; CUNHA, Leonardo Carneiro da. **Curso de direito processual civil:** meios de impugnação às decisões judiciais e processo nos tribunais. 13. ed. Salvador: JusPodivm, 2016. v. 3.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro:** responsabilidade civil. 34. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2020. v. 7.

FÓRUM PERMANENTE DE PROCESSUALISTAS CIVIS. **Enunciados do Fórum Permanente de Processualistas Civis.** Florianópolis: FPPC, 2017. Disponível em: <https://institutodc.com.br/wp-content/uploads/2017/06/FPPC-Carta-de-Florianopolis.pdf>. Acesso em: 10 ago. 2026.

GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **Novo curso de direito civil:** responsabilidade civil. 17. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2019. v. 3.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Responsabilidade civil.** 19. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2020.

GRINOVER, Ada Pellegrini et al. **Código Brasileiro de Defesa do Consumidor**: comentado pelos autores do anteprojeto. 12. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019.

MAIA NETO, Francisco. **Perícias judiciais de engenharia**: doutrina, prática, jurisprudência. 3. ed. Belo Horizonte: Del Rey, 2000.

MARINONI, Luiz Guilherme; ARENHART, Sérgio Cruz; MITIDIERO, Daniel. **Novo código de processo civil comentado**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2015.

MARINONI, Luiz Guilherme. **Precedentes obrigatórios**. 6. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2019.

MARQUES, Claudia Lima. **Contratos no Código de Defesa do Consumidor**: o novo regime das relações contratuais. 9. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2019.

MIRAGEM, Bruno. **Curso de direito do consumidor**. 8. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2019.

NERY JUNIOR, Nelson; NERY, Rosa Maria de Andrade. **Código Civil comentado**. 13. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2019.

NUNES, Rizzatto. **Curso de direito do consumidor**. 13. ed. São Paulo: Saraiva, 2019.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Responsabilidade civil**. 12. ed. rev., atual. e ampl. por Gustavo Tepedino. Rio de Janeiro: Forense, 2018.

SANSEVERINO, Paulo de Tarso Vieira. **Princípio da reparação integral**: indenização no Código Civil. São Paulo: Saraiva, 2010.

SÃO PAULO (Estado). Tribunal de Justiça (6. Câmara de Direito Privado). **Apelação Cível nº 1003382-62.2023.8.26.0168**. Apelante: Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo (CDHU). Relatora: Des. Débora Brandão, 23 de janeiro de 2025. Disponível em: <https://esaj.tjsp.jus.br>. Acesso em: 10 ago. 2026.

SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. **Direito imobiliário**: teoria e prática. 16. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021.

SCHREIBER, Anderson. **Novos paradigmas da responsabilidade civil**: da erosão dos filtros da reparação à diluição dos danos. 6. ed. São Paulo: Atlas, 2015.

STOCO, Rui. **Tratado de responsabilidade civil**: doutrina e jurisprudência. 10. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2014.

TARTUCE, Flávio. **Manual de responsabilidade civil**: volume único. São Paulo: Método, 2018.

TEPEDINO, Gustavo; TERRA, Aline de Miranda Valverde; GUEDES, Gisela Sampaio da Cruz. **Fundamentos do direito civil**: responsabilidade civil. Rio de Janeiro: Forense, 2020. v. 4.

THOMAZ, Ercio. **Trincas em edifícios**: causas, prevenção e recuperação. 2. ed. São Paulo: Oficina de Textos, 2020.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito civil**: obrigações e responsabilidade civil. 19. ed. São Paulo: Atlas, 2019. v. 2.

WAMBIER, Teresa Arruda Alvim et al. **Primeiros comentários ao novo código de processo civil**: artigo por artigo. São Paulo: Revista

¹ Doutor em Ciências do Ambiente e Sustentabilidade na Amazônia pela Universidade Federal do Amazonas (UFAM). Doutorando em Direito Ambiental pela Universidade do Estado do Amazonas (UEA-AM). Mestre em Direito Ambiental pela Universidade do Estado do Amazonas (UEA-AM). Professor de Graduação e Pós-Graduação do Centro de Estudos Jurídicos do Amazonas - Faculdade Santa Teresa.

Lattes: <https://lattes.cnpq.br/7979639512744678>. ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-5946-3291>. E-mail: [acesse o artigo original para visualizar o e-mail](#).

² Mestre e doutorando no Programa de Pós-Graduação em Direito Ambiental da Universidade do Estado do Amazonas (PPGDA/UEA).

Advogado e pesquisador. Lattes: <https://lattes.cnpq.br/0548026117175023>. ORCID: <https://orcid.org/0009-0000-9768-7133>. E-mail: [acesse o artigo original para visualizar o e-mail](#).

³ Mestrando no Programa de Pós-Graduação em Direito Ambiental da Universidade do Estado do Amazonas (PPGDA/UEA). Pós-graduado em Direito: Gestão e Business Law pela Fundação Getúlio Vargas (MBA – FGV/SP), e em Advocacia Trabalhista e Previdenciária pela Fundação Escola Superior do Ministério Público do Rio Grande do Sul (FMP/RS). Advogado. Professor do curso de Direito do Centro

Universitário do Norte (Uninorte/AM). Lattes: <https://lattes.cnpq.br/7417243712907907>. ORCID: <https://orcid.org/0009-0005-6421-2656>. E-mail: [acesse o artigo original para visualizar o e-mail](#).

⁴ Especialista em Direito 4.0 e Inteligência Artificial pela Universidade do Estado do Amazonas (UEA). Registradora Pública.

Lattes: <https://lattes.cnpq.br/3598624429261524>. ORCID: <https://orcid.org/0009-0009-8769-3252>. E-mail: [acesse o artigo original para visualizar o e-mail](#).

⁵ Mestrando no Programa de Pós-Graduação em Direito Ambiental da Universidade do Estado do Amazonas (PPGDA/UEA). Lattes:

<https://lattes.cnpq.br/8666060117012545>. ORCID: <https://orcid.org/0009-0001-0495-3947>. E-mail: [acesse o artigo original para visualizar o e-mail](#).

⁶ Mestrando no Programa de Pós-Graduação em Direito Ambiental da Universidade do Estado do Amazonas (PPGDA/UEA). Lattes:

<https://lattes.cnpq.br/9495581964525251>. ORCID: <https://orcid.org/0009-0006-1581-1668>. E-mail: [acesse o artigo original para visualizar o e-mail](#).

⁷ Especialista em Direito Constitucional pelo Instituto Prominas Serviços Educacionais. Advogado. Professor do curso de Direito do Centro Universitário do Norte (Uninorte/AM). Lattes:

<https://lattes.cnpq.br/1805782268585027>. E-mail: [acesse o artigo original para visualizar o e-mail](#).

⁸ Discente do Curso Superior de Direito do Centro Universitário do Norte (Uninorte/AM). E-mail: [acesse o artigo original para visualizar o e-mail](#).

⁹ Discente do Curso Superior de Direito do Centro Universitário do Norte (Uninorte/AM). E-mail: [acesse o artigo original para visualizar o e-mail](#).

