

# CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL

LEI 7.019 DE 31-08-1982

Julgado em 23/02/1983

---

## SEGURANÇA E SOLIDEZ DA CONSTRUÇÃO — PRAZO DE CINCO ANOS - GARANTIA E RESPONSABILIDADE

### RESUMO

- ... Procede em parte o recurso. Inexiste a alegada decadência por ser vintenária a prescrição. O prazo de cinco anos, previsto no art. 1.245 do C.C., é, segundo a melhor doutrina, de garantia, não impedindo que defeitos graves da construção, aparecidos posteriormente, sejam reparados compulsoriamente pelo construtor. A diferença que existe no caso do prazo de garantia (art. 1.245) e do de vinte anos (art. 177) é que, na fase de garantia, a culpa do construtor é presumida, cabendo ao dono da obra provar o fato só exonerando-se o construtor da obrigação de reparar se provar culpa exclusiva do dono da mesma, caso fortuito ou força maior. Já nos demais casos, inexiste culpa presumida, cabendo ao dono da obra, dentro do prazo previsto no art. 177 do Código Civil, provar a culpa do construtor. Ora, a perícia apurou imperfeição da obra, seja pelo desmoronamento do revestimento da fachada dos fundos, apesar da pouca idade do imóvel, pois foi obtido o "habite-se" em 1975, seja porque o "material usado foi aplicado com deficiência de mão de obra", ou seja porque com insuficiência de elemento aglutinante; no que diz respeito às esquadrias de madeira, por terem espessura insuficiente para o vão existente, permitindo a infiltração de águas pluviais e, quanto ao subsolo, por defeito de impermeabilização, que tem vida útil de dez anos. As fotografias... evidenciam até ao leigo a imperfeição da obra. - Assim, tendo o condomínio comprovado a culpa do construtor pela imperfeição da obra, está o mesmo obrigado a repará-la, sendo por isso, a r. sentença, na parte em que prescreveu tal obrigação, incensurável. Todavia, a multa diária de dez mil cruzeiros excessiva, razão pela qual a Câmara dá provimento parcial ao recurso para reduzi-la para cinco mil cruzeiros. Julgado em 24-02-1983 Arquivo do EMFOR, TJ/1.222 N. da R.: V., também, o t. RESPONSABILIDADE CIVIL, st. CONSTRUÇÃO EMFOR 425

### EMENTA

Realizada a construção, a obrigação de reparar é do construtor ocorrendo imperfeição da obra mesmo que ajuizada a ação após o prazo previsto no art. 1.245 do Código Civil. - No prazo de garantia (art. 1.245 do Código Civil), a culpa do construtor é presumida. - Decorrido esse prazo, no de vinte anos, cabe ao dono da obra a prova da culpa do construtor, que responde se pericialmente for comprovada a imperfeição da obra.