
PRESCRIÇÃO — PRAZO - QUAL O APLICÁVEL AO CASO DE VÍCIOS DA CONSTRUÇÃO**RESUMO**

- De CARVALHO SANTOS, comenta; "Responderá durante 5 anos" ... "Note-se bem. O prazo de cinco anos, aí prefixado, não diz respeito ao exercício da ação que o proprietário pode intentar contra o construtor em razão de sua responsabilidade. Esta, sim, é que se presume, sempre, se se manifestam, os vícios da obra, ou sobrelevam a ruína, neste prazo..." - Também o autor, em sua doutrina, ressalta que "O prazo de cinco anos, a contar da última obra, é o tempo que a lei fixa para a demonstração da solidez e segurança da obra..." (in Responsabilidade Civil, CAIO MÁRIO DA SILVA, Forense, 1990, pág. 220). - E de AGUIAR DIAS é o escólio: "O prazo de cinco anos não diz respeito à ação de que dispõe o dono da obra prejudicada, com o que estaria o dispositivo estabelecendo um prazo de decadência de direito. Esse prazo se refere à garantia e não ao exercício da ação que essa garantia porventura findante. De forma que a prescrição de ação é a comum de 30 anos, rectius: 20 anos (in Da Responsabilidade Civil, vol. I, pág.330, tópico 138, Forense, 7ª ed., 1983)." - Nesse caminho é a jurisprudência. De minha relatoria o precedente, onde proferi, sobre a aplicação das disposições insertas no art. 1.245 do Código Civil. Esse artigo é expresso em atribuir a responsabilidade do empreiteiro pela solidez e segurança da obra pelo prazo de cinco anos, que se constitui na chamada garantia que perdura mesmo quando recebida a obra sem ressalvas. Todavia, essa garantia, no dizer de AGUIAR DIAS, fica restrita, exclusivamente, à solidez e segurança da obra, desinfluyente se houve ou não culpa do empreiteiro, por ser presumida. (Ac. 32.739-RJ - 11-9-84). - O acórdão, in casu, seguiu o fundamento da sentença e esta assentou...: "sem desmerecer os doutos autores das opiniões da exclusiva aplicação da hipótese do art. 1.245 do Código Civil, filio-me dentre aqueles que distinguem a obrigação contratual, para a qual a demanda só prescreve vinte anos após a entrega da obra ou do habite-se, aqui confessadamente admitido em 1972". - Concluindo ...: "Nos termos em que entendo que responde o Construtor/Incorporador ficou caracterizada a inexecução da sua obrigação e foram constatados os danos decorrentes." - Refere CAIO MÁRIO DA SILVA PEREIRA (in Responsabilidade Civil, pág. 222) HELY LOPES MEIRELLES que entende: "o prazo de cinco anos é de garantia. Desde que a falta se apresente dentro dos cinco anos a ação do dono da obra somente prescreve no prazo comum de vinte anos". - A jurisprudência e a doutrina endossam tal entendimento. Veja-se estes trechos citados por YUSSEF SAID CAHALI (Responsabilidade Civil, pág. 166, Saraiva, 1984): "O que flui importante é o laudo pericial nela existente, que aponta os defeitos de construção, quanto à solidez da obra, dando cobertura à propositura daquela medida cautelar, no período de apontamento da responsabilidade. O prazo de cinco anos aí fixado (art. 1.245) não diz respeito ao exercício da ação que o proprietário pode intentar contra o construtor, em razão de sua responsabilidade. Esta, sim, é que presume-se se manifestam os vícios da obra ... (Código Civil Interpretado, v. 17, pág. 348, J.M. DE CARVALHO SANTOS)". Ac. de 29-04-1991 Rev. do Sup. Tribunal de Justiça - Julho de 1991 - Nº 23 - Pág.402 EMFOR 532

EMENTA

Comprovado o nexo da culpabilidade responde o construtor pelos vícios da construção e o prazo do artigo 1.245 do Cód. Civil em caso que tal é de garantia da obra, sendo que o demandante que contratou a construção tem prazo de 20 (vinte) anos para propor ação de ressarcimento, que é lapso de tempo prescricional.