

RESPONSABILIDADE CIVIL

ESTIPULANTE DE SEGURO EM GRUPO

Recurso re -
Tribunal STJ

COMPRA E VENDA — DEFEITO NO IMÓVEL - PRAZO - QUAL O APLICÁVEL

RESUMO

- Inicialmente alega a ré que os vícios detectados no apartamento são de fácil percepção, e como tais deveriam ser reclamados no prazo de noventa dias, nos termos do art. 26, II, do CDC, e não após decorridos quatro anos da entrega do imóvel, data em que foi realizada vistoria no imóvel. - Ocorre, entretanto, que mencionado dispositivo legal refere-se a vícios aparentes e de fácil constatação, o que não é o caso dos autos, tanto que foram necessárias duas perícias extrajudiciais, uma vistoria e uma perícia judicial para se aquilatar a sua real extensão. A bem da verdade incide no caso a hipótese do § 3.º do art. 26 da Lei 8.078/90, iniciando-se o prazo "no momento em que ficar evidenciado o defeito". - A propósito, valiosa a observação de SÉRGIO CAVALIERI (A responsabilidade do incorporador/construtor no Código do Consumidor, Revista Ajuris, edição especial, t. II, Porto Alegre, março de 1998, p. 436): "O fato gerador da responsabilidade do construtor é agora o 'vício' do produto ou do serviço, em conformidade com os arts. 18 e 20 do CDC. 'Vício' é um defeito menos grave que, embora não comprometa a segurança da obra, afeta a sua utilidade e reduz o seu valor. A responsabilidade pelo vício do produto ou do serviço decorre da falta de 'conformidade' ou qualidade da coisa ou serviço com a sua perspectiva de durabilidade e utilidade. Enquanto na responsabilidade pelo 'defeito' da obra, por sua gravidade, visa-se a proteger a integridade pessoal do consumidor e dos seus bens, na responsabilidade pelo vício protege-se a equivalência entre a prestação e a contraprestação." - Pois bem. Mas qual o prazo em que o consumidor pode exercer validamente seus direitos contra o alienante em razão de vício do produto? - Esta questão é intrincada e de difícil solução entre os consumeristas. ZELMO DENARI (Código Brasileiro de Defesa do Consumidor, Forense Universitária, p. 120) sustenta que "é preciso ter presente que o consumo de bens ou serviços passa por três fases distintas: na primeira fase, dita de conservação, procura-se preservar a indenidade, ou seja a incolumidade dos bens ou serviços colocados no mercado de consumo. Esse período de tempo costuma ser mensurado pelo prazo contratual de garantia do produto. Portanto, é o próprio fornecedor quem determina o tempo de duração do termo de garantia, variável conforme a natureza do produto". - Já as fases seguintes são as de degradação do consumo - ainda consoante o escólio do renomado jurista -, "pois o produto passa a ser consumido, sem garantia de reparação do vício" e a última fase é a fase agônica em que o produto completa o ciclo de consumo. - Razoável este posicionamento que, se adotado no caso presente, seria suficiente para afastar a alegação, já que o imóvel adquirido pelo autor da ré estaria ainda na garantia legal de cinco anos (art. 1.245 do CC), considerado o prazo de "incolumidade" de que fala o doutrinador em destaque, tendo-se em conta que recebera o apartamento em 31.08.1992 e a ação foi ajuizada a 13.12.1995, muito antes do lustrum prescricional. - Além disso, como antes enfatizado, várias tentativas foram feitas não só pelo autor como por outros compradores do imóvel no sentido de resolver a querela junto à vendedora, reclamando diretamente a ela e aos órgãos públicos, inclusive Ministério Público, que denunciou os sócios proprietários da ré por infração ao art. 66 da Lei 8.078/90. - Em conclusão, por este critério, portanto, a decadência operar-se-ia 90 dias após os cinco anos do art. 1.245 do CC. - Ocorre que, fazendo uma interpretação sistemática do art. 7.º do Codecon, doutrina e jurisprudência hoje se consolidaram no sentido de que do prazo prescricional é vintenário, a contar da constatação do defeito da construção (art. 177 do CC), por ser solução mais favorável ao consumidor (art. 7.º do Codecon), deixando, assim, de aplicar o art. 26, II, do Codecon e o art. 1.245 do CC. - Veja-se o que dispõe o art. 7.º do Codecon: "Art. 7.º Os

direitos previstos neste Código não excluem outros decorrentes de tratados ou convenções internacionais de que o Brasil seja signatário, da legislação interna ordinária, de regulamentos expedidos pelas autoridades administrativas competentes, bem como dos que derivem dos princípios gerais do direito, da analogia, costumes e equidade - (grifo da transcrição). - A remissão feita pela Lei 8.078/90 à legislação interna ordinária remete uma vez mais ao Código Civil. Continuando-se neste raciocínio,

EMENTA

A decadência do art. 26, § 3.º, do CDC deve ser contada a partir do momento em que ficar evidenciado o defeito do produto. Havendo dúvida a respeito deste momento deve-se considerar o prazo de garantia legal ou convencional, cinco anos em se tratando de imóvel (art. 1.245 do CC). Afasta-se, pois, alegação de decadência se a ação foi proposta no prazo de garantia. Aliás, a garantia do construtor imobiliário é prescricional e vintenária (Súmula 194 do STJ; art. 7.º do Codecon, c/c o art. 177 do CC).