

# GARANTIA OBRIGATÓRIA

---

PARA OBRAS DE  
CONSTRUÇÃO CIVIL

FIBERSALS.COM.BR

# GARANTIA OBRIGATÓRIA

## INTRODUÇÃO

# 1

O QUE É GARANTIA OBRIGATÓRIA PARA OBRAS NA CONSTRUÇÃO CIVIL?

# 2

A GARANTIA OBRIGATÓRIA NA LEGISLAÇÃO VIGENTE

# 3

GARANTIA DE IMÓVEL USADO

# 4

O POSICIONAMENTO DOS TRIBUNAIS BRASILEIROS SOBRE A GARANTIA OBRIGATÓRIA PARA OBRAS

# 5

O INGRESSO NA JUSTIÇA CONTRA A CONSTRUTORA

CONCLUSÃO

# INTRODUÇÃO

Na entrega de um imóvel, a alegria é tanta que, muitas vezes, o proprietário acaba esquecendo que possui alguns direitos. Um deles é a **garantia obrigatória**, exigida nas obras de **construção civil** no Brasil.

Motivo de muitos embates judiciais, o tema é tratado pela legislação brasileira de forma específica. Entretanto, as interpretações causam dúvidas nas pessoas comuns, pouco acostumadas com os termos jurídicos.

Pensando em simplificar o tema, preparamos este e-book com os principais pontos sobre a garantia obrigatória para obras na construção civil. Além de abordar o conceito presente nas leis, tratamos sobre a perda da garantia, sua aplicabilidade aos imóveis usados, sua extensão e o posicionamento dos tribunais.

Acompanhe!

# O QUE É GARANTIA OBRIGATÓRIA PARA OBRAS NA CONSTRUÇÃO CIVIL?

## CAPÍTULO 1 - O QUE É GARANTIA OBRIGATÓRIA PARA OBRAS NA CONSTRUÇÃO CIVIL?

Como o próprio nome sugere, a garantia obrigatória para obras na construção civil é aquela destinada aos proprietários das frações ideais e paga pela construtora para manter a integridade da obra durante certo tempo. Serve, por exemplo, para impermeabilização e outros aspectos como encanamentos, colocação de pisos, enfim tudo que foi feito pela construtora.

Em outras palavras, essa garantia é um direito de quem adquire um imóvel, seja na planta ou pronto. Ela é obrigatória para todas as construções civis no Brasil e prevê a realização de obras em benefício dos proprietários, caso sejam necessárias, e são pagas pelas construtoras. Ela abrange, inclusive, os imóveis usados, dos quais falaremos mais adiante.

Engana-se quem pensa que a garantia é um tema novo na legislação brasileira. Ela já estava prevista no Código Civil de 1916, em artigo que fixava em 20 anos o prazo de garantia da obra que o construtor deveria dar ao contratante.

Com o advento do Código Civil de 2002, o prazo foi alterado.

**"Essa garantia é um direito de quem adquire um imóvel, seja na planta ou pronto."**

# A GARANTIA OBRIGATÓRIA NA LEGISLAÇÃO VIGENTE



## CAPÍTULO 2 - A GARANTIA OBRIGATÓRIA NA LEGISLAÇÃO VIGENTE

Os artigos 618 e 205 do Código Civil de 2002 trazem as regras sobre a garantia obrigatória para obras na construção civil. Veja:

"**Art. 618.** Nos contratos de empreitada de edifícios ou outras construções consideráveis, o empreiteiro de materiais e execução responderá, durante o prazo irredutível de cinco anos, pela solidez e segurança do trabalho, assim em razão dos materiais, como do solo. Parágrafo único. Decairá do direito assegurado neste artigo o dono da obra que não propuser a ação contra o empreiteiro, nos cento e oitenta dias seguintes ao aparecimento do vício ou defeito."

"**Art. 205.** A prescrição ocorre em dez anos, quando a lei não lhe haja fixado prazo menor."

Nota-se que a lei brasileira trouxe dois prazos diferentes para a garantia obrigatória: 5 e 10 anos. E agora? Qual deve ser utilizada? Ambos.

## O prazo de garantia obrigatória para obras: 5 anos ou 10 anos?

Os prazos que o Código Civil traz não são excludentes. Veja um exemplo para esclarecer a questão. Imagine que um edifício tenha sido entregue pela construtora em 2010. Até 2015, de acordo com o artigo 618, ela responderá pela solidez e segurança do trabalho.

## CAPÍTULO 2 - A GARANTIA OBRIGATÓRIA NA LEGISLAÇÃO VIGENTE

Em 2014, o síndico notifica a construtora acerca de um defeito no condomínio (evento danoso), mas não ingressa com a ação até 2015. Isso não prejudicaria seu direito, uma vez que ainda estaria dentro do prazo para propor a ação para buscar a reparação dos defeitos, que é de 10 anos, de acordo com o artigo 205.

Em termos mais técnicos, “a construtora é responsável pela solidez e segurança da obra, nos cinco anos seguintes à entrega da edificação, sendo de dez anos o prazo prescricional da ação contra a construtora em relação a defeitos verificados no período de sua responsabilização”.

Portanto, se o condomínio ou morador notificar a construtora sobre um defeito relevante e grave dentro dos 5 anos de garantia obrigatória, terá o

prazo de 10 anos para obter a reparação por via judicial. A notificação, mesmo que não acompanhada de laudo técnico especializado, é documento hábil para impedir a perda do direito.

## A aplicação do Código de Defesa do Consumidor

O Superior Tribunal de Justiça, em decisão de novembro de 2016, entendeu que o condomínio deve ser tratado como consumidor, à luz do Código de Defesa do Consumidor. A ação dizia respeito à disputa entre um condomínio de proprietários e uma construtora como relação de consumo direta. Para o tribunal, “o conceito básico de consumidor abrange a

## CAPÍTULO 2 - A GARANTIA OBRIGATÓRIA NA LEGISLAÇÃO VIGENTE

coletividade, ainda que ela seja formada por sujeitos indetermináveis”.

Considerando isso, o CDC traz prazos para reclamar das **falhas construtivas aparentes ou de fácil constatação** nos artigos 26 e 27. A construção civil é considerada um serviço durável, que é aquele que não é destruído pelo consumo, mas que pode ocorrer desgaste natural. O prazo para reclamar, nestes casos, é de 90 dias.

**"Art. 26.** O direito de reclamar pelos vícios aparentes ou de fácil constatação caduca em:  
II - noventa dias, tratando-se de fornecimento de serviço e de produtos duráveis.

§ 1º Inicia-se a contagem do prazo decadencial a partir da entrega efetiva do produto ou do término da execução dos serviços.

§ 2º Obstat a decadência:  
I - a reclamação comprovadamente formulada pelo consumidor perante o fornecedor de produtos e serviços até a resposta negativa correspondente, que deve ser transmitida de forma inequívoca;  
II - (vetado);  
III - a instauração de inquérito civil, até seu encerramento.

§ 3º Tratando-se de vício oculto, o prazo decadencial inicia-se no momento em que ficar evidenciado o defeito."

**"Art. 27.** Prescreve em cinco anos a pretensão à reparação pelos danos causados por fato do produto ou do serviço prevista na Seção II deste Capítulo, iniciando-se a contagem do prazo a partir do conhecimento do dano e de sua autoria."

## CAPÍTULO 2 - A GARANTIA OBRIGATÓRIA NA LEGISLAÇÃO VIGENTE

Em outras palavras, quando a obra é concluída, a construtora realiza uma vistoria junto com o síndico ou representante do condomínio. O ideal é que o síndico seja acompanhado por um engenheiro, que poderá dizer se a construção está de acordo com o Memorial Descritivo.

É comum que a construtora entregue um manual do proprietário detalhando normas específicas do empreendimento e informações sobre o projeto, enfatizando vistorias e manutenção, além de eventuais garantias adicionais.

Neste momento, poderão ser apontados os vícios aparentes da construção, que prescreverão em 90 dias, conforme apontado pelo CDC. Em geral, são falhas que não

comprometem as condições de habitação, mas que incomodam, como portas quebradas, paredes mal pintadas, rachaduras, defeitos no acabamento, etc.

Feita a vistoria, se forem verificados vícios, é preciso constar no termo tais ressalvas, para que a construtora efetue os reparos. O síndico deve ter muito cuidado ao assinar o termo. Caso o assine constando que está tudo em ordem, que não há falhas, a assinatura servirá como quitação, ou seja, abre-se mão do prazo.

**"O ideal é que o síndico seja acompanhado por um engenheiro"**

## Vícios

É muito comum nos depararmos com obras deficientes, serviços mal executados, acabamentos diferentes do memorial descritivo e instalações de segunda linha.

Outros vícios muito comuns de serem encontrados são:

- Rachaduras;
- Problemas e falhas no revestimento da fachada do edifício;
- Pisos e azulejos sem fixação;
- Infiltração;
- Vazamento decorrente de problemas no encanamento;
- Reboco mal feito;
- Má impermeabilização, e outros.

Quando os vícios são **aparentes**, aplica-se o prazo de 90 dias previsto no CDC. No caso de vício que **envolve a solidez e a segurança da obra**, aplica-se o prazo do Código Civil (garantia de 5 anos, desde que comunicados com 180 dias do aparecimento do vício).

# GARANTIA DE IMÓVEL USADO



Uma dúvida muito comum a respeito da garantia obrigatória para obras na construção civil é se ela alcança os imóveis usados. Em uma resposta breve, podemos dizer que deve-se avaliar se o imóvel ainda está dentro do prazo de 5 anos previsto no Código Civil.

Imagine que você comprou um imóvel usado e ele apresentou algum problema relacionado aos encanamentos, impermeabilização ou qualquer outro elemento feito pela construtora. Se o vício só puder ser constatado com o uso (ou seja, não é um vício aparente, que o morador anterior poderia ter percebido), é preciso verificar se o imóvel está dentro da garantia de 5 anos. Se sim, você deverá reclamar com a construtora sobre o vício.

É importante lembrar que a garantia começa a valer

assim que é emitido o Habite-se do imóvel em questão. Este é o documento que atesta que o imóvel foi construído dentro das exigências da legislação local.

**Mas como definir se um determinado problema interfere verdadeiramente nas condições de habitação?**

O que deve ser avaliado é a gravidade do problema. Ele está comprometendo o uso do imóvel? Se há vazamentos, por exemplo, dependendo do tamanho, eles podem ameaçar definitivamente a segurança dos moradores.

## Extensão da garantia

Uma hipótese bastante ventilada pelos especialistas em Direito Imobiliário é a extensão da garantia. Eles afirmam que

## CAPÍTULO 3 - GARANTIA DE IMÓVEL USADO

**a responsabilidade do construtor pode ir além da garantia prevista no Código Civil**, e não necessariamente perde validade após os cinco anos da emissão do Habite-se.

Então, caso o atual dono do imóvel prove que uma falha ou defeito – que esteja afetando a solidez e a segurança do imóvel, comprometendo a parte estrutural ou de engenharia hidráulica ou elétrica –, ocorreu nesse prazo, ele pode alegar que o dano ficou não aparente por um tempo e aí requerer o reparo mesmo após vencidos os cinco anos.

O Código Civil aborda, ainda, a garantia para imóveis usados que venham a apresentar defeitos não identificáveis ou, na linguagem mais técnica: **vícios redibitórios**. Se isto ocorrer, o novo dono do

imóvel deve fazer a reclamação **até um ano depois do surgimento do problema**. Ele aciona a construtora responsável pela obra e não o antigo morador do imóvel, que não pode ser responsabilizado sobre as falhas.

Em caso de problemas com o imóvel usado, o Código de Defesa do Consumidor também deve ser analisado. Ele determina que se o imóvel usado tiver sido comprado de uma pessoa e não diretamente da construtora, aí não se configura mais relação de consumo.

Portanto, o problema aparente deve ser identificado no ato da entrega das chaves. Por isso, recomendamos uma fiscalização detalhada e criteriosa antes da assinatura do contrato de compra.

# O POSICIONAMENTO DOS TRIBUNAIS BRASILEIROS SOBRE A GARANTIA OBRIGATÓRIA PARA OBRAS

## CAPÍTULO 4 - O POSICIONAMENTO DOS TRIBUNAIS BRASILEIROS SOBRE A GARANTIA OBRIGATÓRIA PARA OBRAS

A garantia obrigatória para obras e a responsabilidade da construtora são temas muito recorrentes nos tribunais brasileiros. A principal discussão em torno do tema diz respeito ao tempo em que se ingressa com a ação e ao conceito de solidez e segurança do edifício.

Em alguns julgados, tanto de Tribunais Estaduais quanto do Superior Tribunal de Justiça, o conceito de solidez e segurança foi ampliado para “responsabilizar o empreiteiro quando a obra se revela imprópria para os fins a que se destina”.

Conforme doutrina majoritária, “é inseguro o edifício que não proporcione a seus moradores condições normais de habitabilidade e salubridade”, sendo defeitos graves infiltrações, vazamentos e vícios que afetem a salubridade da moradia, e

não apenas o risco de ruína.

### Reparação de danos

Em um caso do Tribunal de Justiça do Distrito Federal (Apelação Cível nº 20040111120988), um condomínio propôs ação de reparação de danos contra uma construtora devido à constatação de diversos defeitos decorrentes da má edificação da obra, sobretudo representados por infiltrações, rachaduras e trincas nas áreas comuns do prédio. A obra foi entregue em fevereiro de 2000, e a ação foi proposta em novembro de 2004.

Conforme consta no artigo 618 do Código Civil, o empreiteiro responderá durante o prazo irredutível de 5 anos, pela solidez e segurança do trabalho.

## **CAPÍTULO 4 - O POSICIONAMENTO DOS TRIBUNAIS BRASILEIROS SOBRE A GARANTIA OBRIGATÓRIA PARA OBRAS**

Ou seja, na presente ação, está dentro do prazo de garantia obrigatória. Diante dos fatos expostos, o desembargador condenou a construtora a executar as obras necessárias à habitabilidade do edifício.

Para completar, no artigo 205, dispõe o Código Civil de 2002 que a prescrição para propor a ação de reparação ocorre em 10 anos. Conforme explicamos anteriormente, se o condomínio entrasse com a ação em março de 2005, 5 anos e 1 mês após a entrega da obra, o prazo de garantia já teria expirado. Porém, ainda estaria dentro do prazo para propor a ação para buscar a reparação dos defeitos, que é de 10 anos, de acordo com o Código Civil.

Caso semelhante ocorreu no Tribunal de Justiça de São Paulo

(Apelação nº 9070413-70.2009.8.26.0000), com uma particularidade: por ser um prédio mais antigo, o vício reclamado obedece à regra anterior ao Código Civil de 2002, com o prazo de 20 anos para obter a reparação, e não de 10, como vigora atualmente.

### **Casos citados:**

- Apelação Cível nº 20040111120988
- Apelação nº 9070413-70.2009.8.26.0000

# O INGRESSO NA JUSTIÇA CONTRA A CONSTRUTORA

## CAPÍTULO 5 - O INGRESSO NA JUSTIÇA CONTRA A CONSTRUTORA

A jurisprudência brasileira entende que a responsabilidade do incorporador e construtor do edifício não se mantém apenas em relação à pessoa que encomendou a construção (dono do edifício), mas se transmite também aos adquirentes das unidades.

Dito isto, como o condomínio pode entrar na Justiça contra a construtora para exigir reparação ou garantia obrigatória da obra? O primeiro passo é encontrar um advogado imobiliário para auxiliar na ação. É preciso juntar documentos e laudos técnicos que comprovem os vícios, a garantia e a demanda.

Além disso, ainda há bastante divergência quanto à aplicação dos prazos e ao reconhecimento da relação de consumo.

Somente com o amparo de um profissional é possível minimizar as chances de erro na Justiça.

Ou seja, como a questão envolve conhecimentos específicos de Direito, **o morador e o condomínio devem procurar auxílio jurídico** sempre que se virem diante de situações como essas.

**"Somente com o amparo de um profissional é possível minimizar as chances de erro na Justiça."**

# CONCLUSÃO

A garantia obrigatória para obras na construção civil é um tema controverso nos tribunais brasileiros, que aplicam os diversos prazos constantes na nossa legislação. A análise sobre os vícios (aparentes ou ocultos) é determinante para que haja êxito na justiça.

O que não é controvertido é o direito do proprietário de buscar a reparação quando a construtora entregar um produto diferente do acordado ou cheio de falhas. O síndico deve se manter atento a esses possíveis problemas, especialmente na hora da vistoria de conclusão de obra.

Fique atento! Busque seus direitos caso venha a ter um problema estrutural após adquirir um imóvel, seja ele novo ou usado!

## **SOBRE O BLOG**

Somos especialistas em impermeabilização, mas no Blog da Fibersals também falamos sobre temas de interesse de síndicos, condomínios e moradores, engenheiros e arquitetos e outros assuntos ligados à construção civil, legislação e sustentabilidade.

## **SOBRE A FIBERSALS**

A Fibersals foi fundada em Julho de 1985 na cidade de Campo Bom – RS, a 50 km de Porto Alegre, com atuação em todo o Brasil. São mais de três décadas de tradição, qualidade e comprometimento com o cliente.

Nesta longa trajetória, dedicou-se exclusivamente à prestação de serviços de impermeabilização. Em 1985, foi criado o sistema Fibersals, com o objetivo de oferecer uma solução definitiva a nossos clientes. O método de impermeabilização é um sucesso, e a empresa tem desfrutado de um crescimento sólido e constante nos últimos anos.

Em 2017, passou a oferecer também a Solução 100% Silicone, sendo pioneiros em oferecer este serviço no Brasil.



## AVISO LEGAL

Este conteúdo é parte do material contido em <https://fibersals.com.br/blog/entenda-a-garantia-obrigatoria-para-obras-na-construcao-civil/> e foi atualizado em 2018.

O conteúdo publicado neste site de Internet é de propriedade de Fibersals Impermeabilização e está protegido pelas leis brasileiras e internacionais de direitos autorais.

Todo o conteúdo exibido no site (incluindo este e-book) é meramente informativo, de modo que a empresa não se responsabiliza pelo conteúdo exibido no site, a qualquer título, nem se responsabiliza por quaisquer prejuízos, perdas e danos, a qualquer título, que possam advir de decisões baseadas nos textos, opiniões e/ou recomendações contidas em conteúdos exibidos pelo site, sendo tais decisões por conta e risco exclusivo do usuário. Nenhuma parte do conteúdo pode ser interpretada como aconselhamento ou parecer jurídico, nem como substituição a qualquer aconselhamento profissional. A empresa procura fornecer sempre informações precisas e atualizadas, mas não garante e tampouco declara, expressa ou implicitamente, a precisão das informações fornecidas neste site, que podem conter erros tipográficos e/ou de conteúdo.