

RESPONSABILIDADE CIVIL DO CONSTRUTOR

Ministro Paulo de Tarso Vieira Sanseverino
Brasília, abril de 2018

INTRODUÇÃO

Tema

Responsabilidade civil do construtor
na jurisprudência do STJ

INTRODUÇÃO

Duas partes

Primeira parte: Responsabilidade civil por inadimplemento contratual

Segunda parte: Responsabilidade civil por defeitos construtivos

RESPONSABILIDADE CIVIL POR INADIMPLEMENTO CONTRATUAL

Quatro tópicos:

- a) Danos emergentes e lucros cessantes
- b) Cumulação de cláusula penal e lucros cessantes
- c) Inversão da cláusula penal em favor do consumidor
- d) Danos morais

RESPONSABILIDADE CIVIL POR INADIMPLEMENTO CONTRATUAL

Danos emergentes e lucros cessantes

Responsabilidade por inadimplemento
contratual (art. 389, CC)

Efeitos da responsabilidade civil contratual
(arts 402 e 403, CC)

Danos emergentes e lucros cessantes

RESPONSABILIDADE CIVIL POR INADIMPLEMENTO CONTRATUAL

Danos emergentes e lucros cessantes

“3. A jurisprudência deste Sodalício possui entendimento firmado no sentido de que a inexecução do contrato de promessa de compra e venda, consubstanciada na ausência de entrega do imóvel na data acordada, acarreta, além de dano emergente, lucros cessantes. Precedentes.” (AgInt no AREsp 979.343/RJ, Rel. Min. LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, j. 15/08/2017)

RESPONSABILIDADE CIVIL POR INADIMPLEMENTO CONTRATUAL

Danos emergentes e lucros cessantes

6. O não cumprimento do contrato pelo promitente-vendedor, causa, além do dano emergente, figurado nos valores das parcelas pagas pelo promitente-comprador, lucros cessantes a título de alugueres, que deixariam de pagar ou que poderia o imóvel ter rendido, se tivesse sido entregue na data contratada, pois esta seria a situação econômica em que se encontrariam se a unidade imobiliária tivesse sido entregue na data contratada. Trata-se de situação que, vinda da experiência comum, não necessita de prova (art. 335 do CPC/73). Precedentes. (REsp 1.641.037/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, j. 13/12/2016)

RESPONSABILIDADE CIVIL POR INADIMPLEMENTO CONTRATUAL

Cumulação de cláusula penal e lucros cessantes

Polêmica doutrinária e jurisprudencial em torno da possibilidade de cumulação da cláusula penal decorrente da mora com indenização por lucros cessantes?

RESPONSABILIDADE CIVIL POR INADIMPLEMENTO CONTRATUAL

Cumulação de cláusula penal e lucros cessantes

4. É possível cumular a cláusula penal decorrente da mora com indenização por lucros cessantes pela não fruição do imóvel, pois aquela tem natureza moratória, enquanto esta tem natureza compensatória. Precedentes. (AgInt no AREsp 835.184/DF, Rel. Min. MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, j. 16/05/2017)

RESPONSABILIDADE CIVIL POR INADIMPLEMENTO CONTRATUAL

Cumulação de cláusula penal e lucros cessantes (Tema 970)

PROPOSTA DE AFETAÇÃO. RECURSO ESPECIAL. RITO DOS RECURSOS ESPECIAIS REPETITIVOS. COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS NA PLANTA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. CONTROVÉRSIA ACERCA DA POSSIBILIDADE DE CUMULAÇÃO DA INDENIZAÇÃO POR LUCROS CESSANTES COM A CLÁUSULA PENAL. 1. Delimitação da controvérsia: Definir acerca da possibilidade ou não de cumulação da indenização por lucros cessantes com a cláusula penal, nos casos de inadimplemento do vendedor em virtude do atraso na entrega de imóvel em construção objeto de contrato ou promessa de compra e venda. 2. RECURSO ESPECIAL AFETADO AO RITO DO ART. 1.036 CPC/2015. (ProAfr no REsp 1.498.484/DF, Rel. Min. LUIS FELIPE SALOMÃO, SEGUNDA SEÇÃO, j. 26/04/2017)

RESPONSABILIDADE CIVIL POR INADIMPLEMENTO CONTRATUAL

Inversão da cláusula penal ao consumidor

Polêmica em torno da possibilidade de se estender a cláusula penal pactuada no contrato apenas em favor do promitente-vendedor (construtora) em benefício do promitente-comprador (consumidor)?

RESPONSABILIDADE CIVIL POR INADIMPLEMENTO CONTRATUAL

Inversão da cláusula penal ao consumidor

2. Seja por princípios gerais do direito, seja pela principiologia adotada no Código de Defesa do Consumidor, seja, ainda, por comezinho imperativo de equidade, mostra-se abusiva a prática de se estipular penalidade exclusivamente ao consumidor, para a hipótese de mora ou inadimplemento contratual, ficando isento de tal reprimenda o fornecedor - em situações de análogo descumprimento da avença. Assim, prevendo o contrato a incidência de multa moratória para o caso de descumprimento contratual por parte do consumidor, a mesma multa deverá incidir, em reprimenda do fornecedor, caso seja deste a mora ou o inadimplemento. Assim, mantém-se a condenação do fornecedor - construtor de imóveis - em restituir integralmente as parcelas pagas pelo consumidor, acrescidas de multa de 2% (art. 52, § 1º, CDC), abatidos os aluguéis devidos, em vista de ter sido aquele, o fornecedor, quem deu causa à rescisão do contrato de compra e venda de imóvel. (REsp 955.134/SC, Rel. Min. LUIS FELIPE SALOMÃO, 4ª T., j. 16/08/2012)

RESPONSABILIDADE CIVIL POR INADIMPLEMENTO CONTRATUAL

Inversão da cláusula penal ao consumidor

4. A cláusula penal inserta em contratos bilaterais, onerosos e comutativos deve voltar-se aos contratantes indistintamente, ainda que redigida apenas em favor de uma das partes.

(REsp 1.536.354/DF, Rel. Min. VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, j. 07/06/2016)

RESPONSABILIDADE CIVIL POR INADIMPLEMENTO CONTRATUAL

Inversão da cláusula penal ao consumidor (Tema 971)

PROPOSTA DE AFETAÇÃO. RECURSO ESPECIAL. RITO DOS RECURSOS ESPECIAIS REPETITIVOS. COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS NA PLANTA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. CONTROVÉRSIA ACERCA DA POSSIBILIDADE DE INVERSÃO, A FAVOR DO CONSUMIDOR, DA CLÁUSULA PENAL. 1. Delimitação da controvérsia: Definir acerca da possibilidade ou não de inversão, em desfavor da construtora (fornecedor), da cláusula penal estipulada exclusivamente para o adquirente (consumidor), nos casos de inadimplemento em virtude de atraso na entrega de imóvel em construção objeto de contrato ou de promessa de compra e venda. 2. RECURSO ESPECIAL AFETADO AO RITO DO ART. 1.036 CPC/2015. (ProAfr no REsp 1.631.485/DF, Rel. Min. LUIS FELIPE SALOMÃO, SEGUNDA SEÇÃO, j. 26/04/2017)

RESPONSABILIDADE CIVIL POR INADIMPLEMENTO CONTRATUAL

Danos morais

9. O simples inadimplemento contratual não é capaz, por si só, de gerar dano moral indenizável, devendo haver consequências fáticas que repercutam na esfera de dignidade da vítima, o que não se constatou no caso concreto. (REsp 1.536.354/DF, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, j. 07/06/2016)

RESPONSABILIDADE CIVIL POR INADIMPLEMENTO CONTRATUAL

Danos morais

5. Muito embora o entendimento de que o simples descumprimento contratual não provoca danos morais indenizáveis, tem-se que, na hipótese de atraso na entrega de unidade imobiliária, o STJ tem entendido que as circunstâncias do caso concreto podem configurar lesão extrapatrimonial.

6. Na hipótese dos autos, contudo, em razão de não ter sido invocado nenhum fato extraordinário que tenha ofendido o âmago da personalidade dos segundos recorrentes, não há que se falar em abalo moral indenizável.

(REsp 1.661.139/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, j. 04/05/2017)

RESPONSABILIDADE CIVIL POR INADIMPLEMENTO CONTRATUAL

Danos morais

1. A jurisprudência do STJ tem entendido que, muito embora o simples atraso na entrega do imóvel não provoque danos morais indenizáveis, circunstâncias do caso concreto podem configurar a lesão extrapatrimonial. Precedentes.

3. Na hipótese em questão, a Corte local, após analisar o contrato entabulado entre as partes e as provas constantes nos autos, concluiu que, além do atraso excessivo e injustificado na entrega do bem, outras peculiaridades fáticas do caso concreto foram capazes de provocar danos morais aos consumidores.

(AgInt no REsp 1.647.276/RO, Rel. Min. ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, j. 17/08/2017)

RESPONSABILIDADE CIVIL POR INADIMPLEMENTO CONTRATUAL

Danos morais

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. DANO MORAL. CONDENAÇÃO FUNDAMENTADA SOMENTE NO TEMPO DO INADIMPLEMENTO CONTRATUAL E NA FRUSTRAÇÃO DAS EXPECTATIVAS DO ADQUIRENTE. IMPOSSIBILIDADE DE PRESUNÇÃO DO ABALO MORAL. ACÓRDÃO RECORRIDO EM DESCONFORMIDADE COM A ATUAL JURISPRUDÊNCIA DESTE SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. DESNECESSIDADE DE REEXAME FÁTICO-PROBATÓRIO. AFASTAMENTO DA INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ. ADEQUAÇÃO DA DECISÃO AGRAVADA. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO. (Aglnt no AREsp 1114734/MG, Rel. Min. PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, j. 23/11/2017)

RESPONSABILIDADE POR DEFEITOS CONSTRUTIVOS

Responsabilidade civil do construtor:

Responsabilidade civil do construtor

Prazos

Solidariedade passiva

RESPONSABILIDADE POR DEFEITOS CONSTRUTIVOS

Responsabilidade civil do construtor:

Conceito (art. 618)

Edifícios e outras construções consideráveis

Defeitos de solidez e segurança do trabalho

Prazo de garantia de cinco (5) anos

RESPONSABILIDADE POR DEFEITOS CONSTRUTIVOS

Histórico da RC do construtor (CC/16)

Explosão da indústria da construção civil, em face da intensificação do processo de urbanização (Século XX)

Tutela do adquirente de unidades habitacionais semelhante à proteção posteriormente concedida ao consumidor

Flexibilização dos conceitos de solidez e segurança e da forma de contagem dos prazos (**art. 1245, CC/16**)

RESPONSABILIDADE POR DEFEITOS CONSTRUTIVOS

Histórico da RC do construtor:

Flexibilização pela doutrina e pela jurisprudência dos conceitos centrais do art. 1245, CC/16:

a) edifício e outras construções consideráveis

b) solidez e segurança

c) forma de contagem dos prazos

RESPONSABILIDADE POR DEFEITOS CONSTRUTIVOS

Solidez e segurança

CIVIL. REPARAÇÃO DE DANOS. RESPONSABILIDADE CIVIL. EMPREITEIRO. SOLIDEZ E SEGURANÇA. INTERPRETAÇÃO EXTENSIVA. ART. 1.245 CC/1916. SÚMULA 7. - A solidez e a segurança a que se refere o art. 1.245 do Código Civil não retratam simplesmente o perigo de desmoronamento do prédio, respondendo, também, a construtora, por defeitos que possam comprometer, futuramente, o empreendimento, tais como rachaduras e infiltrações.

(Ag. Reg. no REsp. 399.701/PR, Rel. Min. Humberto Gomes de Barros, 3ª T., j. 12/04/2005)

RESPONSABILIDADE POR DEFEITOS CONSTRUTIVOS

Flexibilização dos prazos de garantia e de prescrição

DIREITO CIVIL. RESPONSABILIDADE DO CONSTRUTOR. INTELIGÊNCIA DO ART. 1245 DO CÓDIGO CIVIL DE 1.916 (ART. 618, CC/2002). PRAZOS DE GARANTIA E DE PRESCRIÇÃO. PRECEDENTE.

II - O prazo de cinco (5) anos do art. 1245 do Código Civil, relativo à responsabilidade do construtor pela solidez e segurança da obra efetuada, é de garantia e não de prescrição ou decadência. Apresentados aqueles defeitos no referido período, o construtor poderá ser acionado no prazo prescricional de vinte (20) anos.

(REsp 215.832/PR, Rel. Min. SÁLVIO DE FIGUEIREDO TEIXEIRA, 4ª T., j. 06/03/2003)

RESPONSABILIDADE POR DEFEITOS CONSTRUTIVOS

Flexibilização dos prazos de garantia e de prescrição

Súmula n. 194/STJ: *“Prescreve em vinte anos a ação para obter, do construtor, indenização por defeitos da obra”.*

RESPONSABILIDADE POR DEFEITOS CONSTRUTIVOS

Código Civil de 2002 (art. 618):

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.

RESPONSABILIDADE POR DEFEITOS CONSTRUTIVOS

Rediscussão da forma de contagem do prazos na jurisprudência do STJ:

Fatos anteriores ao CC/2002

Inaplicabilidade do prazo decadencial de 180 dias

Prazo geral de prescrição de 10 anos a partir da vigência do CC/2002

RESPONSABILIDADE POR DEFEITOS CONSTRUTIVOS

Rediscussão da forma de contagem do prazos na jurisprudência do STJ:

AGRAVO REGIMENTAL. RECURSO ESPECIAL. VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO. PRAZO. GARANTIA. PRESCRIÇÃO. PRAZO. DEZ ANOS.

2. Prescreve em vinte anos a ação para obter, do construtor, indenização por defeito da obra, na vigência do Código Civil de 1916, e em 10 anos, na vigência do Código atual, respeitada a regra de transição prevista no art. 2.028 do Código Civil de 2002.

3. Não se aplica o prazo de decadência previsto no parágrafo único do art. 618 do Código Civil de 2012, dispositivo sem correspondente no código revogado, aos defeitos verificados anos antes da entrada em vigor do novo diploma legal.

4. Agravo regimental a que se nega provimento.

(AgRg no REsp 1.344.043/DF, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, 4ª T., j. 17/12/2013)

RESPONSABILIDADE POR DEFEITOS CONSTRUTIVOS

Jurisprudência do STJ:

RECURSO ESPECIAL. RESPONSABILIDADE CIVIL DO CONSTRUTOR. CONTRATO DE EMPREITADA. POSSIBILIDADE DE RESPONSABILIZAÇÃO DO CONSTRUTOR PELA SOLIDEZ E SEGURANÇA DA OBRA COM BASE NO ART. 1056 DO CC/16. MANUTENÇÃO DO ACÓRDÃO QUE AFASTOU A PRESCRIÇÃO.

I - Constatação de problemas construtivos graves em obra entregue em 09/08/1982 apenas no ano de 1999, com ingresso da demanda indenizatória em 12/11/2002.

II - Controvérsia em torno do prazo para o exercício da pretensão indenizatória contra o construtor pelo dono da obra por danos relativos à solidez e segurança.

III - Possibilidade de responsabilização do construtor pela fragilidade da obra com fundamento tanto no art. 1245 do CC/16, em que a sua responsabilidade é presumida, como no art. 1056 do CC/16, em que se faz necessária a comprovação do ilícito contratual, consistente na má-execução da obra. Enunciado 181 da III Jornada de Direito Civil. Jurisprudência de outros Tribunais.

RESPONSABILIDADE POR DEFEITOS CONSTRUTIVOS

Jurisprudência do STJ:

IV - Distinção da responsabilização do construtor pelo art. 1245 do CC/16, que podia ser demandada no prazo de vinte anos (Súmula 194 STJ), mas desde que o conhecimento dos problemas relacionados à solidez e segurança da obra transparecessem nos cinco anos seguintes à sua entrega.

V - O termo inicial do prazo prescricional é a data do conhecimento das falhas construtivas.

VI - Prescrição afastada no caso diante do reconhecimento da possibilidade do recorrido demandar a construtora recorrente com fundamento no art. 1056 do CC/16, comprovada a prática do ilícito contratual.

VII - RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

(REsp 903.771/SE, Rel. Min. PAULO DE TARSO SANSEVERINO, 3ª T., j. 12/04/2011)

.....
(REsp 1.290.383/SE, Rel. Min. PAULO DE TARSO SANSEVERINO 3ª T., j. 11/02/2014)

RESPONSABILIDADE POR DEFEITOS CONSTRUTIVOS

Solidariedade passiva

Construtor e incorporadora

Construtor e seguradora

RESPONSABILIDADE POR DEFEITOS CONSTRUTIVOS

Solidariedade entre construtor e incorporadora

Conceitos de incorporação (art. 28) e de incorporador (art. 29) na **Lei n. 4591/64**

Obrigações (art. 32) e responsabilidade do incorporador (art. 43)

Responsabilidade solidária do construtor e do incorporador

RESPONSABILIDADE POR DEFEITOS CONSTRUTIVOS

Solidariedade entre construtor e incorporadora

RECURSO ESPECIAL. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. CONSTRUÇÃO DE EDIFÍCIO. VÍCIOS E DEFEITOS SURTIDOS APÓS A ENTREGA DAS UNIDADES AUTÔNOMAS AOS ADQUIRENTES. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA DO INCORPORADOR E DO CONSTRUTOR.

1. O incorporador, como impulsionador do empreendimento imobiliário em condomínio, atrai para si a responsabilidade pelos danos que possam resultar da inexecução ou da má execução do contrato de incorporação, incluindo-se aí os danos advindos de construção defeituosa.

2. A Lei n. 4.591/64 estabelece, em seu art. 31, que a "iniciativa e a responsabilidade das incorporações imobiliárias caberão ao incorporador". Acerca do envolvimento da responsabilidade do incorporador pela construção, dispõe que "nenhuma incorporação poderá ser proposta à venda sem a indicação expressa do incorporador, devendo também seu nome permanecer indicado ostensivamente no local da construção", acrescentando, ainda, que "toda e qualquer incorporação, independentemente da forma por que seja constituída, terá um ou mais incorporadores solidariamente responsáveis" (art. 31, §§ 2º e 3º).

RESPONSABILIDADE POR DEFEITOS CONSTRUTIVOS

Solidariedade entre construtor e incorporadora

3. Portanto, é o incorporador o principal garantidor do empreendimento no seu todo, solidariamente responsável com outros envolvidos nas diversas etapas da incorporação. Essa solidariedade decorre tanto da natureza da relação jurídica estabelecida entre o incorporador e o adquirente de unidades autônomas quanto de previsão legal, já que a solidariedade não pode ser presumida (CC/2002, caput do art. 942; CDC, art. 25, § 1º; Lei 4.591/64, arts. 31 e 43).

4. Mesmo quando o incorporador não é o executor direto da construção do empreendimento imobiliário, mas contrata construtor, fica, juntamente com este, responsável pela solidez e segurança da edificação (CC/2002, art. 618). Trata-se de obrigação de garantia assumida solidariamente com o construtor.

5. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa parte, desprovido.

(REsp 884.367/DF, Rel. Min. RAUL ARAÚJO, 4ª T., j. 06/03/2012)

RESPONSABILIDADE POR DEFEITOS CONSTRUTIVOS

Solidariedade entre construtor e seguradora

*Seguro habitacional. Responsabilidade da seguradora.
Multa decendial.*

1. A seguradora é responsável quando presentes vícios decorrentes da construção, não havendo como se sustentar o entendimento de que assim examinada a questão haveria negativa de vigência do art. 1.460 do antigo Código Civil.

2. O pagamento da multa decendial deve ser feito ao mutuário. Vencido, nessa parte, o Relator.

3. Recurso especial conhecido e provido, em parte.

***(REsp 813.898/SP, Rel. Min. CARLOS ALBERTO MENEZES
DIREITO, TERCEIRA TURMA, j. 15/02/2007)***

RESPONSABILIDADE POR DEFEITOS CONSTRUTIVOS

Solidariedade entre construtor e seguradora

2.- Tratando-se de ação proposta com o objetivo de cobrar indenização prevista em contrato de seguro com fundamento na ocorrência de vícios de construção, não há como afastar a legitimidade passiva da seguradora imputando-a ao construtor do imóvel.

3.- Em relação à extensão da cobertura securitária, o que se observa é que apenas o exame do contrato poderia revelar se o sinistro corresponde ou não a um risco coberto pela apólice. Merecem aplicação, assim, as Súmulas 5 e 7/STJ.

(AgRg no Ag 1.395.783/SC, Rel. Min. SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, j. 11/10/2011)

CONCLUSÃO

As demandas de Direito Imobiliário envolvem questões muito sensíveis, abrangendo, na maior parte dos casos, o próprio direito fundamental à moradia.

CONCLUSÃO

A jurisprudência do STJ tem procurado alcançar um ponto de equilíbrio entre os interesses das construtoras e dos adquirentes de unidades habitacionais nas principais questões controvertidas.