

SEMINÁRIO

*Diálogo entre*

# ENGENHARIA E DIREITO

Conhecimento técnico e segurança jurídica  
construindo soluções em conjunto.

REALIZAÇÃO



ENTIDADE PARCEIRA



APOIO



APOIO INSTITUCIONAL



SEMINÁRIO DIÁLOGO ENTRE ENGENHARIA E DIREITO · 03.09.2026

*Art. 618 do Código Civil*

## *O mito da responsabilidade sem fim da construção civil*

O que os Acórdãos do STJ dizem sobre o prazo do art. 618

RESP. DELIMITADA

RESP. ATEMPORAL

**Leonardo Romeo**

Coordenador Nacional do Projeto CBIC Vícios Construtivos e Garantias Pós-Obra  
Presidente do Conselho Jurídico do Sinduscon-BA · Sócio do Romeo Advogados

*“**Inviável** se revela, com base no Código de Defesa do Consumidor, **criar-se um verdadeiro direito não escrito e não pactuado**, ao sabor das **interpretações subjetivas** das partes e do próprio Poder Judiciário. Ainda que moral ou eticamente sejam defensáveis alguns posicionamentos, com eles o direito, no mais das vezes, **não se compadece.**”*

TJSP · Apelação Cível 1064859-36.2022.8.26.0002 · Des. Vito Guglielmi · 6ª Câmara de Direito Privado · j. 15/09/2023

# A questão controvertida

## ART. 618 DO CÓDIGO CIVIL

*Nos contratos de empreitada de edifícios ou construções consideráveis, o empreiteiro responde, pelo prazo irredutível de 5 anos, pela solidez e segurança da obra.*

## A PERGUNTA QUE É PRECISO PACIFICAR

*O vício precisa surgir dentro dos 5 anos para gerar responsabilidade — ou a garantia não condiciona a pretensão indenizatória?*

*A resposta define se a responsabilidade da construtora é temporalmente delimitada — ou não tem termo final claro.*

# Duas leituras, resultados opostos

## TRAVA DO ART. 618

### RESPONSABILIDADE DELIMITADA

O evento danoso deve surgir dentro dos 5 anos. Aparecendo o vício após o quinquênio, cessa a responsabilidade.

Consequência: responsabilidade com termo final; previsibilidade para o setor.

## PRESCRIÇÃO DO ART. 205

### RESPONSABILIDADE ATEMPORAL

O prazo de 5 anos é mera garantia e não condiciona a prescrição. A pretensão segue o art. 205 (10 anos), da ciência do vício, independentemente do prazo quinquenal.

Consequência: o quinquênio perde eficácia limitadora.

*Convergência: as duas leituras reconhecem que garantia ≠ prescrição. Divergem sobre se o quinquênio limita o surgimento do vício.*

# Nas palavras do próprio Tribunal

## DELIMITADA

*“O evento danoso apto a deflagrar a responsabilidade da construtora por defeitos construtivos **deve manifestar-se no interregno quinquenal** previsto no art. 618 do Código Civil.”*

AgInt no AREsp 2.347.773/DF · Min. Humberto Martins · 3ª Turma · j. 22/04/2026

## ATEMPORAL

*“A responsabilidade do empreiteiro **pode ser reconhecida judicialmente mesmo após o decurso do prazo de garantia**, desde que comprovados os vícios construtivos.”*

AREsp 2.817.258/SP · Min. Raul Araújo · 4ª Turma · j. 10/11/2025

*Duas leituras opostas do mesmo art. 618 — ambas em ações de obrigação de fazer contra o empreiteiro/construtora.*

# O critério clássico, o precedente de 2018 e a oscilação

ATÉ 2018

## O critério clássico

Delimitada: o vício deve surgir nos 5 anos, e então corre a prescrição longa.

REsp 1.473/RJ (1989) · REsp 215.832/PR (2003)

2018

## O precedente

REsp 1.534.831/DF (Rel. p/ acórdão Nancy Andrighi) distingue, na fundamentação, o regime do Código Civil e o do CDC.

3ª Turma · j. 20/02/2018

DE 2018 A 2026

## A oscilação

Delimitada e atemporal passam a coexistir sem que a distinção de 2018 seja aplicada.

# O vício dentro dos 5 anos, de 1989 a 2018

*A exigência está presente nas duas Turmas e atravessa **décadas**.*

## REsp 1.473/RJ

Fontes de Alencar · 4ª T · 1989

*“manifestado o defeito da construção no quinquênio... a ação reparatória... no prazo comum vintenário”*

## REsp 5.522/MG

Sálvio de Figueiredo · 4ª T · 1991

*“não tem ação contra o empreiteiro por evento danoso... ocorrido após aquele período de garantia”*

## REsp 62.278/SP

Nilson Naves · 3ª T · 1996

*“por defeitos que atingem a solidez e a segurança do prédio, verificados nos cinco anos após a entrega”*

## REsp 161.351/SC

Waldemar Zveiter · 3ª T · 1998

*“extingue-se o direito de reclamar... não podendo a lei acobertar um estado permanente de insegurança”*

## REsp 215.832/PR

Sálvio de Figueiredo · 4ª T · 2003

*“os defeitos surgiram dentro do quinquênio previsto”*

## AgRg no Ag 991.883/SP

Aldir Passarinho · 4ª T · 2008

*“O evento danoso... deve ocorrer dentro dos 5 anos previstos no art. 618 do Código Civil”*

## AgRg no REsp 744.332/SP

Sidnei Beneti · 3ª T · 2009

*“... por defeitos que atingem a solidez e a segurança do prédio, verificados nos cinco anos após a entrega da obra”*

## AgInt no AREsp 495.031/RJ

Lázaro Guimarães · 4ª T · 2018

*“apresentados os defeitos de construção no período de garantia de cinco anos, prescreve em vinte anos a ação”*

# O vício tem de aparecer no quinquênio

*A voz da doutrina civilista clássica.*

**HELIO LOPES MEIRELLES**

Direito de Construir · 1961

*“Se durante este tempo a construção não apresentar vício ou defeito que afete a sua estabilidade, ficará o construtor exonerado de responsabilidade”*

**SOBRAL PINTO**

A Responsabilidade dos Construtores · Revista Forense, v. 88

*“a lei fixou um limite razoável de tempo, para que a responsabilidade do empreiteiro pudesse ser invocada somente contra os defeitos que tivessem aparecido dentro daquele limite”*

**CARVALHO SANTOS**

Código Civil Interpretado · v. 17

*“O prazo de cinco anos, aí prefixado, não diz respeito ao exercício da ação... Esta, sim, é que se presume, sempre que se manifestam os vícios da obra”*

**SÍLVIO VENOSA**

Código Civil Interpretado

*“se durante os cinco anos não ocorrer nenhum vício, estará exonerado o construtor”*

**TEPEDINO, BARBOZA E BODIN DE MORAES**

Código Civil interpretado conforme a Constituição

*“Há dois prazos distintos e independentes: o de cinco anos, da entrega, para aparecimento do defeito, e o prescricional, para a ação”*

**MARIA HELENA DINIZ**

Código Civil Anotado · 2014

*“Se o defeito aparecer quatro anos depois da entrega... o vício se verificou no prazo de garantia de cinco anos”*

## Em 2018, a Terceira Turma distingue dois planos

*REsp 1.534.831/DF · 3ª Turma · Rel. orig. Cueva (vencido), Rel. p/ acórdão Nancy Andrighi · j. 20/02/2018. O voto organiza a matéria em títulos particulares.*

### SOB O CÓDIGO CIVIL

*“I – Da responsabilidade do empreiteiro por vícios na construção, sob a égide do Código Civil de 2002.”*

Verificado o vício no quinquênio de garantia, a pretensão indenizatória segue o prazo de 10 anos.

### SOB O CDC

*“II – Da responsabilidade do fornecedor por vícios na obra, sob a égide do Código de Defesa do Consumidor.”*

O consumidor “fica resguardado de vícios na obra ainda que estes surjam após o prazo de cinco anos”. A relatora ressalva que “não há expectativa de durabilidade eterna” — impõe-se um teto pela vida útil do bem.

*Distinção consumo × empreitada — feita na fundamentação, e pouco aplicada nos julgados posteriores.*

# Cada Turma, nos dois sentidos

*Quatro julgados, duas Turmas, duas leituras alternadas.*

**4ª TURMA · 2021 · DELIMITADA**

*“O evento danoso, para caracterizar a responsabilidade da construtora, deve apresentar-se dentro dos 5 anos previstos no art. 618.”*

AgInt AREsp 1.633.302/DF

**4ª TURMA · 2025 · ATEMPORAL**

*“A responsabilidade do empreiteiro pode ser reconhecida judicialmente mesmo após o decurso do prazo de garantia.”*

AREsp 2.817.258/SP — anulado em 24/03/2026 (ED com efeitos infringentes)

**3ª TURMA · 2021 · DELIMITADA**

*“Para caracterizar a responsabilidade do construtor, o evento danoso deve apresentar-se dentro dos 5 anos previstos no art. 618, após a entrega da obra.”*

AgInt AREsp 1.252.692/SP

**3ª TURMA · 2025 · ATEMPORAL**

*“O prazo de 5 anos previsto no caput do art. 618 do CC é apenas de garantia, não interferindo no prazo de prescrição.”*

AREsp 2.513.604/CE

DE 2018 A 2026

# As duas leituras passam a coexistir

*Depois de 2018, delimitada e atemporal convivem com mais frequência — sem que o caso seja enquadrado no plano do Código Civil ou no do CDC.*

**APLICARAM A DELIMITADA**  
  
AgInt EDcl REsp 1.814.884/SP · Marco Buzzi · 4ª T · 2020  
  
AgInt AREsp 1.633.302/DF · Raul Araújo · 4ª T · 2021  
  
AgInt AREsp 1.252.692/SP · Villas Bôas Cueva · 3ª T · 2021  
  
AgInt AREsp 2.088.400/CE · João Otávio · 4ª T · 2024  
  
AREsp 2.263.559/RJ · Humberto Martins · 3ª T · 2024  
  
AgInt AREsp 2.347.773/DF · Humberto Martins · 3ª T · 2026  
  
AgInt AREsp 2.556.311/RJ · Humberto Martins · 3ª T · 2026  
  
REsp 2.178.591/RJ · Raul Araújo · 4ª T · 2026

**APLICARAM A ATEMPORAL**  
  
AgInt AREsp 1.897.767/CE · Marco Aurélio Bellizze · 3ª T · 2022  
  
AgInt AREsp 2.092.461/SP · Nancy Andrighi · 3ª T · 2023  
  
AREsp 2.513.604/CE · Villas Bôas Cueva · 3ª T · 2025  
  
REsp 2.175.686/RJ · Moura Ribeiro · 3ª T · 2025  
  
AgInt AREsp 2.560.636/SP · João Otávio · 4ª T · 2026  
  
AREsp 2.652.361/SP · João Otávio · 4ª T · 2026

# Repertório completo dos acórdãos

**MARCO DA DISTINÇÃO · 2018** REsp 1.534.831/DF · Nancy Andrighi (Rel. p/ acórdão) — distingue os regimes do Código Civil e do CDC

## LEITURA DELIMITADA · 14 julgados

- REsp 1.473/RJ · Fontes de Alencar · 1989
- REsp 215.832/PR · Sálvio de Figueiredo · 2003
- AgRg Ag 991.883/SP · Aldir Passarinho · 2008
- AgRg REsp 744.332/SP · Sidnei Beneti · 2009
- AgInt AREsp 495.031/RJ · Lázaro Guimarães · 2018
- AgInt REsp 1.773.699/PB · Marco Buzzi · 2019
- AgInt EDcl REsp 1.814.884/SP · Marco Buzzi · 2020
- AgInt AREsp 1.633.302/DF · Raul Araújo · 2021
- AgInt AREsp 1.252.692/SP · Villas Bôas Cueva · 2021
- AgInt AREsp 2.088.400/CE · João Otávio · 2024
- AREsp 2.263.559/RJ · Humberto Martins · 2024
- AgInt AREsp 2.534.377/RJ · João Otávio · 2025
- AgInt AREsp 2.556.311/RJ · Humberto Martins · 2026
- AgInt AREsp 2.347.773/DF · Humberto Martins · 2026

## LEITURA ATEMPORAL · 10 julgados

- AgInt AREsp 1.897.767/CE · Marco Aurélio Bellizze · 2022
- AgInt AREsp 2.092.461/SP · Nancy Andrighi · 2023
- AgInt AREsp 2.172.556/RS · Humberto Martins · 2023
- AREsp 2.513.604/CE · Villas Bôas Cueva · 2025
- REsp 2.175.686/RJ · Moura Ribeiro · 2025
- AREsp 2.817.258/SP · Raul Araújo · 2025 — anulado em 2026
- REsp 2.153.450/RJ · Raul Araújo · 2026
- AREsp 3.098.373/MA · Villas Bôas Cueva · 2026
- AgInt AREsp 2.560.636/SP · João Otávio · 2026
- AREsp 2.652.361/SP · João Otávio · 2026

STJ · Art. 618 do Código Civil — o mito da responsabilidade sem fim da construção civil

# Os julgados em que a exigência decidiu o caso

*Na fase recente, quatro acórdãos em que a manifestação do vício fora do quinquênio foi a principal razão de decidir.*

**AgInt no REsp 1.773.699/PB**

Marco Buzzi · 4ª T · 2019 · obra 1992, dano 2004

*“o evento danoso, para caracterizar a responsabilidade da construtora, deve apresentar-se dentro dos 5 anos previstos no art. 618”*

**AgInt no AREsp 1.252.692/SP**

Villas Bôas Cueva · 3ª T · 2021 · obra 1988, dano 2004

*“Foram ultrapassados os 5 (cinco) anos previstos no art. 618... configurada a prescrição da pretensão de ressarcimento”*

**AgInt no AREsp 2.088.400/CE**

João Otávio de Noronha · 4ª T · 2024 · obra 2012, dano 2019

*“o prazo de garantia encerrou-se em novembro de 2017, sem que a parte ora agravante tivesse se manifestado”*

**AgInt no AREsp 2.347.773/DF**

Humberto Martins · 3ª T · 2026 · reafirmação mais recente

*“uma vez manifestado o evento danoso nesse interregno, a pretensão indenizatória... se sujeita ao prazo decenal do art. 205”*

# A TNU fixou tese

*A Turma Nacional de Uniformização fixou, em representativo de controvérsia, tese que exige a manifestação do vício no quinquênio — para o MCMV Faixa 1.*

*“O prazo prescricional... em imóvel adquirido no PMCMV – Faixa 1 é de cinco anos... O termo inicial conta-se a partir da constatação do vício, **desde que este tenha surgido dentro do prazo de garantia de cinco anos, previsto no art. 618 do Código Civil**, contado da entrega do imóvel.”*

TNU · PUIL 0004015-92.2021.4.03.6325/SP · Rel. p/ acórdão Juiz Fed. Ivanir César Ireno Junior

**CDC AFASTADO**

A hipótese é tratada como responsabilidade civil do Estado (art. 37, §6º, CF) — não como relação de consumo.

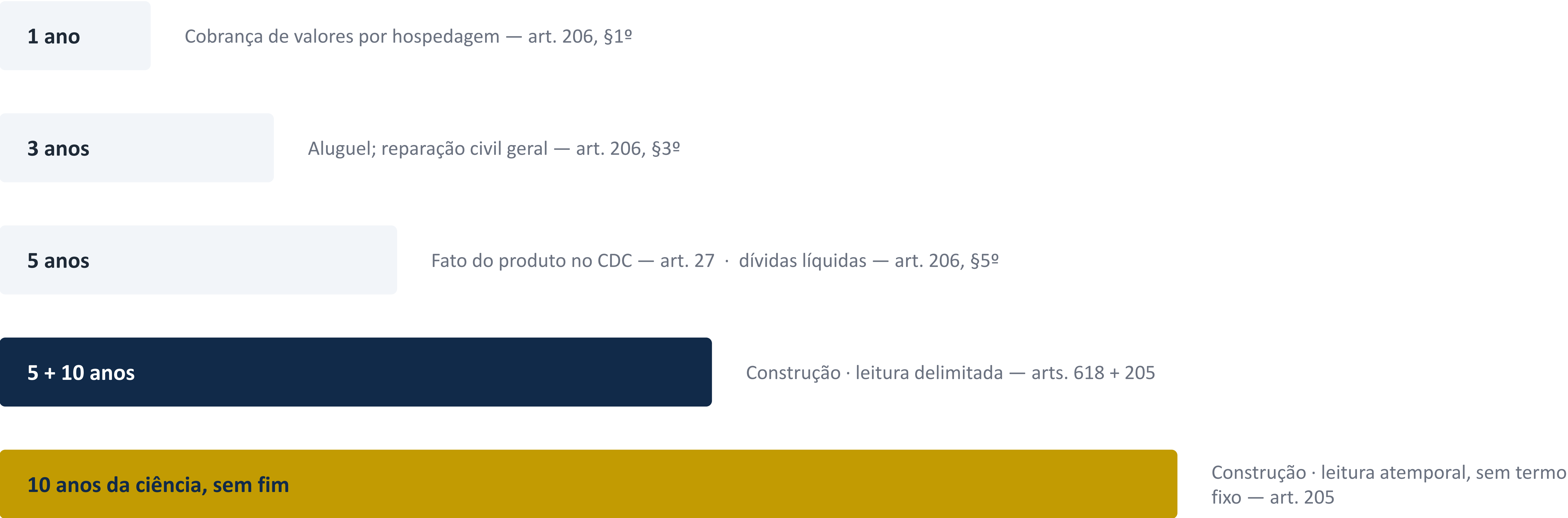
**PRESCRIÇÃO DE 5 ANOS**

Decreto 20.910/32 e Lei 9.494/97 — e não a decenal do art. 205.

**TRAVA DO ART. 618 MANTIDA**

Sem manifestação do vício nos 5 anos, não há responsabilidade dos agentes envolvidos.

# A exposição mais longa do ordenamento



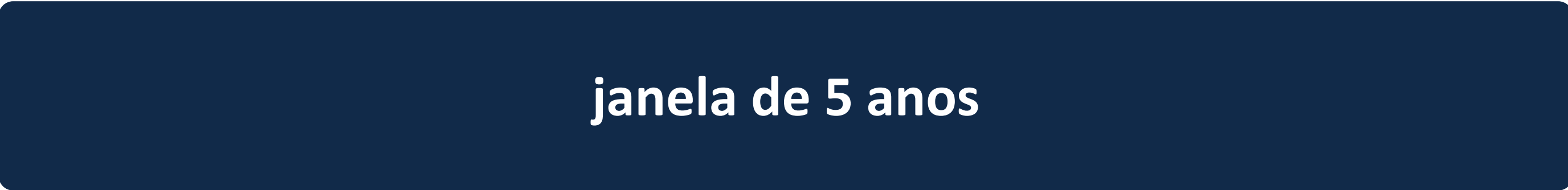
*Institutos jurídicos distintos (prescrição, decadência, garantia). A comparação é da janela de exposição temporal — não de equivalência técnica.*

STJ · Art. 618 do Código Civil — o mito da responsabilidade sem fim da construção civil

POR QUE A TRAVA IMPORTA

# Sem a trava, a responsabilidade não termina

COM A TRAVA DO ART. 618

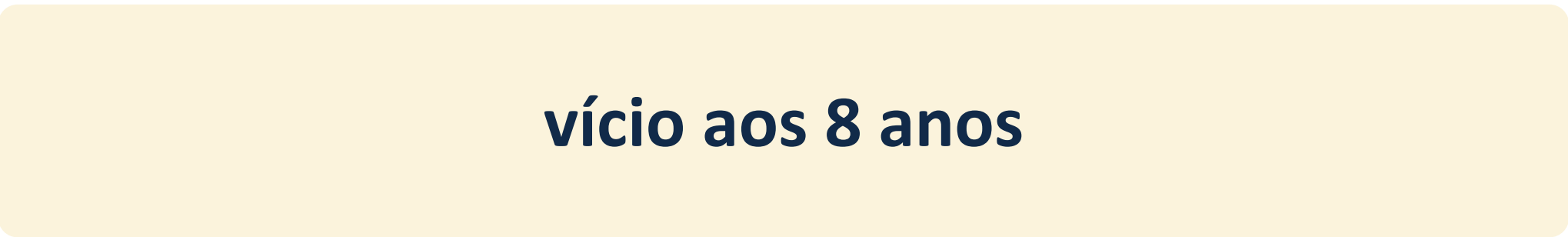


entrega

fim da responsabilidade

O vício deve surgir nos 5 anos. Depois, cessa a responsabilidade — há termo final.

SEM A TRAVA — LEITURA ATEMPORAL



+10 anos da ciência



+10 anos da ciência



+10 anos da ciência

...

O vício pode surgir a qualquer tempo; cada ciência reabre 10 anos (art. 205) — sem termo final.

A garantia quinquenal é o que dá previsibilidade. Afastá-la, somada à prescrição decenal contada da ciência, aproxima a responsabilidade do construtor da perpetuidade.

# O CDC realmente afasta o art. 618?

*Entendemos que não: o CDC dialoga com o art. 618 — não o revoga.*

## DIÁLOGO DAS FONTES

Convivência, não exclusão. O art. 618 é norma especial para os litígios da construção civil; o CDC não revoga a garantia legal.

## PRAZO IRREDUTÍVEL

Termo fixado em lei. O quinquênio é **irredutível** por escolha do legislador; lê-lo como apagável esvazia essa opção.

## SEM REGRA CONCORRENTE

Nada a revogar. O CDC tutela vício e inadequação, não a garantia estrutural. Se o STJ aplica a prescrição do CC/02, é coerente aplicar também a garantia do mesmo Código.

*O ponto não é reduzir proteção — é que a garantia tem o termo que a própria lei fixou.*

# Um só critério legal para a construção civil

## O QUE DEFENDEMOS

O vício que só aparece depois do quinto ano não gera responsabilidade do construtor — em empreitada ou consumo. A prescrição decenal (ou quinquenal, no PMCMV Faixa 1) corre, mas apenas para o vício surgido dentro da janela de garantia.

### ISONOMIA

Mesmo vício, mesma janela. Não muda porque o contrato se qualifica como empreitada ou consumo.

### VÍCIO OCULTO

Latente, mas nos 5 anos. Cobre o vício que aflora na janela — não o que só surge depois. Vida útil mede durabilidade do bem, não prazo de responsabilidade do construtor.

### COERÊNCIA DA CORTE

Uma só voz. É a leitura que encerra a oscilação: “aplicável ao incorporador, e não apenas ao empreiteiro/construtor direto, a regra do mencionado art. 618”.

REsp 884.367/DF · Min. Raul Araújo · 2012

*Essa é **uma** das lutas do Projeto CBIC*

# Vícios Construtivos e Garantias Pós-Obra

[www.cbic.org.br/viciosconstrutivos](http://www.cbic.org.br/viciosconstrutivos)

*Setor **unido**, **respeitado** e **fortalecido***

*DEFENDA O FIM  
DESTE MITO!*

*Obrigado!*

**Leonardo Romeo**

Coordenador Nacional do Projeto Vícios Construtivos e Garantias Pós-Obra - CBIC  
Presidente do Conselho Jurídico do Sinduscon-BA · Sócio do Romeo Advogados

leonardo@romeoadv.com.br

viciosconstrutivos@cbic.org.br

STJ · Art. 618 do Código Civil — o mito da responsabilidade sem fim da construção civil