

Aspectos importantes na caracterização do nexo causal do vício construtivo

Engenheiro Civil Octavio Galvão Neto

VI SEMINÁRIO NACIONAL DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

12 / MAIO / 2023
NATAL/RN

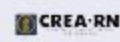
Realização



Patrocinio



Apoio Institucional



*Eis o ponto nevrálgico de uma perícia, em que o profissional emprestará todo o seu conhecimento técnico para **analisar, classificar e indicar as causas dos danos ou eventos encontrados**, fornecendo elementos para orientar e fundamentar decisões ou julgamento.*

(Carlos Pinto Del Mar - Direito na Construção Civil – Editoras PINI e LEUD)

*Nas questões que envolvem a construção civil, não raro se encontram trabalhos periciais em que os peritos simplesmente relacionam anomalias e seus elementos constituintes, **sem, contudo, considerar os diversos fatores que podem ter dado causa**: se são de origem construtiva, se estão associados à decrepitude; à deterioração por falta de manutenção; a avarias ou até mutilações.*

(Carlos Pinto Del Mar - Direito na Construção Civil – Editoras PINI e LEUD)

VÍCIO CONSTRUTIVO

FALTA DE MANUTENÇÃO



ABNT NBR 13.752: 1996

Perícias de engenharia na construção civil

Requisitos essenciais

4.3.2.1 O levantamento de dados deve trazer todas as informações disponíveis que permitam ao perito elaborar seu parecer técnico.

4.3.2.2 A qualidade do trabalho pericial deve estar assegurada quanto à:

- a) inclusão de um número adequado de fotografias por cada bem periciado, com exceção dos casos onde ocorrer impossibilidade técnica;
- b) execução de um croqui de situação;
- c) descrição sumária dos bens nos seus aspectos físicos, dimensões, áreas, utilidades, materiais construtivos, etc.;
- d) indicação e perfeita caracterização de eventuais danos e/ou eventos encontrados.

ABNT NBR 13.752: 1996

Perícias de engenharia na construção civil

Requisitos essenciais

4.3.2.1 O levantamento de dados deve trazer todas as informações disponíveis que permitam ao perito elaborar seu parecer técnico.

4.3.2.2 A qualidade do trabalho pericial deve estar assegurada quanto à:

- a) inclusão de um número adequado de fotografias por cada bem periciado, com exceção dos casos onde ocorrer impossibilidade técnica;
- b) execução de um croqui de situação;
- c) descrição sumária dos bens nos seus aspectos físicos, dimensões, áreas, utilidades, materiais construtivos, etc.;
- d) indicação e **perfeita caracterização** de eventuais danos e/ou eventos encontrados.

ABNT NBR 13.752: 1996

Perícias de engenharia na construção civil

Complementares

4.3.3.3 A qualidade do trabalho pericial deve estar assegurada quanto à:

- a) inclusão de um número ampliado de fotografias, garantindo maior detalhamento por bem periciado;
- b) descrição detalhada dos bens nos seus aspectos físicos, dimensões, áreas, utilidades, materiais construtivos, etc.;
- c) apresentação de plantas individualizadas dos bens, que podem ser obtidas sob forma de croqui;
- d) indicação e perfeita caracterização de eventuais danos e/ou eventos encontrados, com planta de articulação das fotos perfeitamente numeradas;
- e) análise dos danos e/ou eventos encontrados, apontando as prováveis causas e conseqüências;
- f) juntada de orçamento detalhado e comprovante de ensaios laboratoriais, quando se fizerem necessários.

ABNT NBR 13.752: 1996

Perícias de engenharia na construção civil

3.75 Vícios

Anomalias que afetam o desempenho de produtos ou serviços, ou os tornam inadequados aos fins a que se destinam, causando transtornos ou prejuízos materiais ao consumidor. Podem decorrer de falha de projeto ou de execução, ou ainda da informação defeituosa sobre sua utilização ou manutenção.

3.76 Vícios redibitórios

Vícios ocultos que diminuem o valor da coisa ou a tornam imprópria ao uso a que se destina, e que, se fossem do conhecimento prévio do adquirente, ensejariam pedido de abatimento do preço pago, ou inviabilizariam a compra.

ABNT NBR 13.752

Perícias de engenharia na construção civil – em revisão

vício

anomalia ou falha que afeta o desempenho de produtos ou serviços, ou os torna inadequados aos fins a que se destinam



ABNT NBR 13.752

Perícias de engenharia na construção civil – em revisão

Vício aparente
vício fácil e
visualmente
constatável, por
qualquer pessoa



ABNT NBR 13.752

Perícias de engenharia na construção civil – em revisão

Vício de informação técnica

ausência ou deficiência de informações técnicas expressas em manuais de uso, operação e manutenção e em demais documentos técnicos entregues ao usuário quando do recebimento de uma obra.



ABNT NBR 13.752

Perícias de engenharia na construção civil – em revisão

Vício oculto

vício não aparente ou verificável somente por profissional com conhecimento técnico ou, ainda, que tenha se manifestado ao longo do tempo



ABNT NBR 13.752

Perícias de engenharia na construção civil – em revisão

Defeitos

vícios relacionados à solidez e segurança da construção ou que representem ameaça à saúde e segurança do usuário



ABNT NBR 13.752

Perícias de engenharia na construção civil – em revisão

- ✓ Avaliação
- ✓ Exame
- ✓ Vistoria
 - Constatação
 - Análise comparativa de conformidade
 - **Análise de causalidade**
- ✓ Possessórias e dominiais
- ✓ Avaliação de impactos em contratos de obras e serviços de construção civil

A vistoria de análise de causalidade consiste na constatação de fatos ou situações ocorridos, descritos minuciosamente, dos elementos que os constituem com **desenvolvimento de método investigativo tecnicamente fundamentado que permita analisar a existência ou não de possíveis nexos causais**. Essa vistoria pode ainda revelar responsabilidades e apontar consequências. (sem grifos no original)

Nexo causal: importância



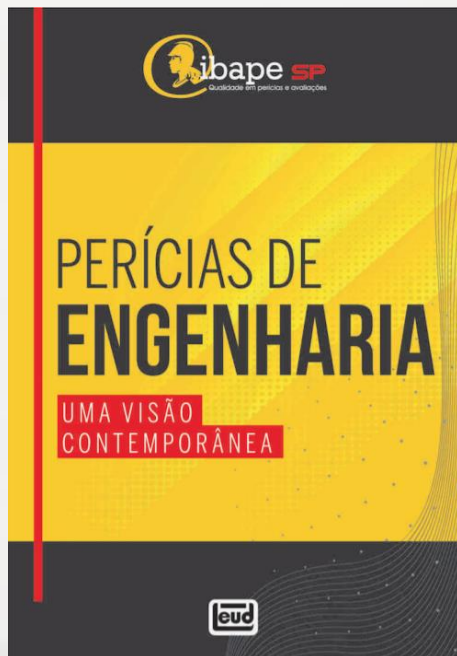
- Apurar responsabilidades



- Definir soluções



Nexo causal: importância



Engenheira Civil Flávia Pujadas:

- 1) Identificação e descrição técnica da anomalia
- 2) Estudo das possibilidades de mecanismos de ação que desencadeiam o fato/manifestação
- 3) Estudo analítico dessas hipóteses: apuração do agente causador
- 4) Origem relacionada a fases básicas: projeto, execução ou uso, operação e manutenção

Referências legais

Código Civil (2002)

Artigo 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 como em razão dos materiais e do solo. (sem grifo no original)



Referências legais

O fato é que, por força do entendimento doutrinário e jurisprudencial, ampliou-se o conceito de segurança para estendê-lo também aos moradores, criando – dentro da classe de vícios de solidez e segurança previstos no artigo 618 do CC – uma categoria especial, de vícios referentes à habitabilidade dos moradores, como são os casos de infiltrações generalizadas, umidade grave, questões de salubridade, perigos de incêndio, de gases, de anti-higiene, por exemplo, que não dizem respeito necessariamente à ruína ou ao comprometimento da estabilidade da edificação.

(Carlos Pinto Del Mar - Direito na Construção Civil – Editoras PINI e LEUD)

Referências legais

Código Civil		Código de Defesa do Consumidor	
Objeto da reclamação			
redibição do contrato ou abatimento do preço		reexecução do serviço, restituição da quantia paga, abatimento proporcional do preço	
Vícios aparentes	Vícios ocultos (não referestes à solidez e segurança)	Vícios aparentes	Vícios ocultos
não prevê prazo, mas direito de rejeitar	1 ano	180 dias	180 dias

Fonte: Carlos Pinto Del Mar - Direito na Construção Civil – Editoras PINI e LEUD)

Conclusão

Para que a lei possa ser aplicada corretamente é imprescindível que haja uma adequada caracterização do nexos causal do vício. Cabe ao profissional que realiza a perícia cumprir esse requisito fundamental.



