

Painel: Apuração de Vícios Construtivos

Expositor: José Carlos Baptista Puoli



11^A 15
SETEMBRO | 2023
SÃO PAULO - SP

REALIZAÇÃO



IBAPE NACIONAL
Instituto Brasileiro de Avaliações
e Perícias de Engenharia

1) Dentre as responsabilidades do construtor/incorporador destaca-se a necessidade de cumprir as especificações do projeto e da melhor técnica disponível para proceder com a entrega da edificação em conformidade com tais diretrizes e aptidão para atender às finalidades para as quais ela é destinada.

2) Trata-se, portanto, de uma obrigação de resultado.

3) Mas deve haver atenção para com as diferentes destinações. Variam as características conforme se trate, por exemplo, de uma construção com finalidade industrial, comercial ou residencial.

Cada tipologia tem peculiaridades que interferem no resultado a ser alcançado.

4) Mas o cerne do direito material tutelável continua vinculado ao direito de receber edificação que atenda às diretrizes legais, contratuais, técnicas e de projeto, garantindo que a edificação atenda à finalidade, ao tipo de uso ao qual ela está destinada.

5) Mas se assim não ocorrer?

Assim não ocorrendo, a edificação é portadora de um vício, um defeito, surgindo para o construtor/incorporador a obrigação de, conforme “escolhas” a serem feitas pela “vítima”:

- a) proceder com reparo;
- b) pagar indenização suficiente para sanar o dano decorrente e/ou
- c) eventualmente, ver a relação jurídica rescindida, com o retorno das partes ao estado anterior

6) Independentemente do pedido, a natureza técnica do tema faz com que avulte a importância da prova pericial para:

6.1) Definir se as ocorrências realmente se caracterizam como vícios construtivos; ou

6.2) Constatar se outros fatores acarretaram os eventos.

7) Enfim, deve haver uma pesquisa **TÉCNICA CUIDADOSA** para verificar se há, ou não, relação de causalidade entre a ocorrência verificada e os serviços prestados pelo construtor/incorporador.

SEM ESTA CAUSALIDADE NÃO HÁ RESPONSABILIDADE!!!

8) A “dinâmica” de uma demanda judicial que pede indenização ou reparo de “vícios” construtivos.

8.1) A alegação do “vício” na petição inicial como causa de pedir. O “reforço” de um relatório técnico.

9) A defesa com alegações de inexistência do vício.

9.1) A defesa com alegação da inexistência de responsabilidade por ausência de manutenção ou mau uso. Uma vez mais:

O “reforço” de um relatório técnico.

10) A fase pericial: Decisiva para o desfecho da demanda judicial.

11) As análises para “adequada” apuração pericial: Nos termos do art. 473 do CPC, o laudo deverá conter:

I - a exposição do objeto da perícia; II - a análise técnica ou científica realizada pelo perito;

III - a indicação do método utilizado, esclarecendo-o e demonstrando ser predominantemente aceito pelos especialistas da área do conhecimento da qual se originou;

IV - resposta conclusiva a todos os quesitos apresentados pelo juiz, pelas partes e pelo órgão do Ministério Público.

§ 1º No laudo, o perito deve apresentar sua fundamentação ... indicando como alcançou suas conclusões.

§ 2º É vedado ao perito ultrapassar os limites de sua designação, bem como emitir opiniões pessoais que excedam o exame técnico ou científico do objeto da perícia.

12) A questão da manutenção predial, como fator que pode interferir com a “causalidade”:

12.1) na NBR 5674 falando de: “requisitos para a gestão do sistema de manutenção de edificações” e mencionando que “a gestão do sistema de manutenção inclui meios para: a) preservar as características originais da edificação; b) prevenir a perda de desempenho decorrente da degradação dos seus sistemas, elementos ou componentes.”

12.2) na norma técnica NBR 15575 que, ao tratar do desempenho de edificações, preceitua que o desempenho também está “atrelado” “à implementação de programas de manutenção preventiva...”

12.2.1) e quanto ao uso (como mais um fator que pode interferir com a “causalidade”), a NBR 15575 também estipula que as condições de uso condicionam o desempenho de uma edificação.

13) E mais: Na recente NBR 17170 (norma de garantias) há um reforço na diretriz de que as garantias estão atreladas ao uso e a operação correta da edificação e de seus sistemas, componentes e equipamentos como também relacionadas à execução correta dos programas

14) Noutros termos: Não apenas pelo “canal” legal (CPC) mas também pelas Normas Técnicas, verifica-se a necessidade de, no laudo haver:

14.1) achados em vistoria física; mas também

14.2) o exame de ampla documentação: Contrato, Manuais de proprietários, Documentação de manutenção, contratos de prestadores de serviços, notas fiscais...

15) E o laudo também deverá, em caso de haver efetivamente vícios construtivos, classifica-los:

- i) vícios de concepção (projeto defeituoso);
- ii) vícios de produção (construção mal executada); e/ou
- iii) vícios de informação ou comercialização (informação insuficiente ou inadequada a respeito de características e/ou materiais diferentes do anunciado).

16) E retornando à fase “pré” litígio judicial: Havendo “prévia” dúvida sobre o tipo de vício e respectiva dificuldade para endereçar, ou verificar o cabimento, da demanda se pode postular produção antecipada de prova. O artigo 381 do CPC permite pedir esta medida para:

- i) casos de urgência (inciso I);
- ii) situações nas quais a antecipação puder ensejar solução amigável para o caso (inciso II); ou
- iii) Quando o conhecimento do fato puder eventualmente evitar o litígio (inciso III)

17) A questão dos prazos para postular direitos no tocante a vícios construtivos:

17.1) O artigo 618 do Código Civil vem assim redigido “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.”

17.2) Mas o que significa solidez e segurança? As respostas técnicas (mais restritas) e “jurisprudenciais” (mais amplas). Qual razoável?

17.3) A questão sob o enfoque da análise econômica do direito e do processo e a questão prática decorrente do prazo acima mencionado.

Enfim, como visto, para apuração de vícios construtivos deve haver um trabalho técnico AMPLO E EXAUSTIVO para uma JUSTA e EQUILIBRADA (razoável) apuração, num contexto em que é de extrema importância a adequada e detalhada realização dos trabalhos periciais!

Obrigado!

São Paulo, 13 de setembro de 2023.

José Carlos Baptista Puoli

josepuoli@duartegarcia.com.br

LinkDin Jose Carlos Baptista Puoli

REALIZAÇÃO



