



VIII SEMINÁRIO NACIONAL DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

16 DE MAIO DE 2025 | HOTEL JATIÚCA - MACEIÓ/AL

A atuação profissional na apuração de vícios construtivos

Eng. Fabiana Albano – CONFEA

REALIZAÇÃO



IBAPÊ



IBAPÊ-AL



CONFEA

PATROCÍNIO



mutua

APOIO



CREA-AL



Sabe por que está aqui?

Porque vc sabe que...

A perícia de vícios construtivos exige
atualização técnica, domínio normativo e
ética profissional.

É esse olhar técnico e responsável que
transforma o LAUDO em instrumento de
JUSTIÇA.

REALIZAÇÃO

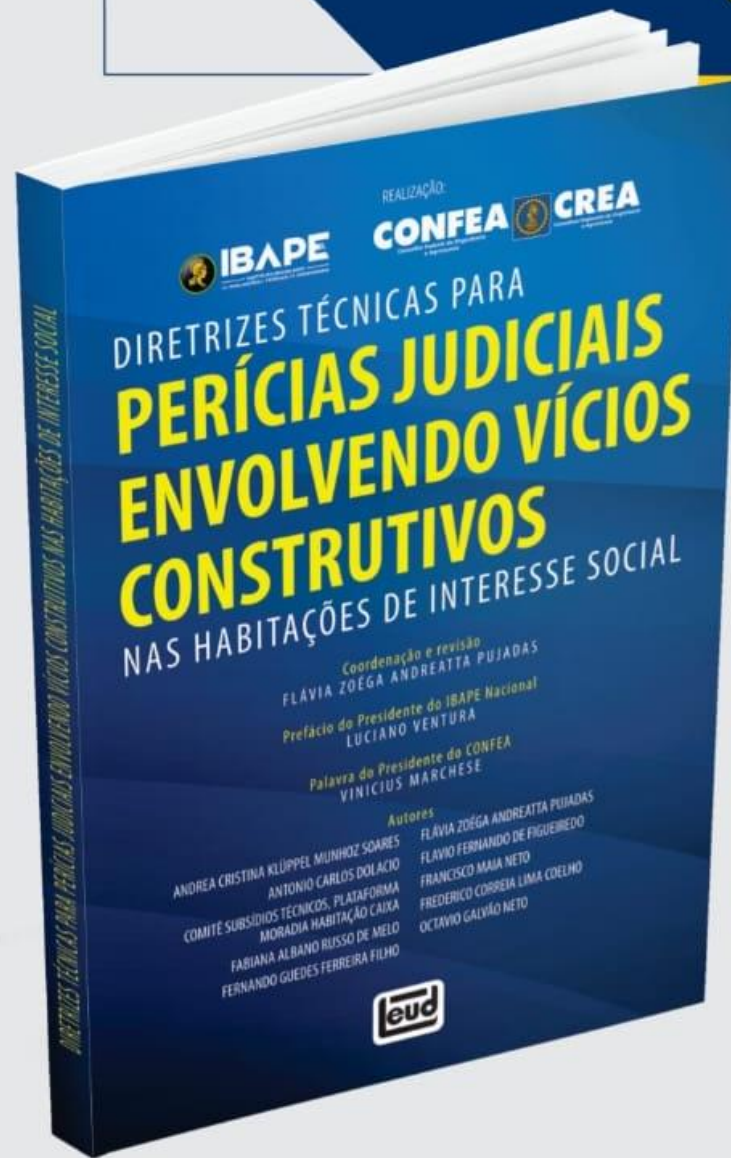


PATROCÍNIO



APOIO





REALIZAÇÃO:



IBAPE
INSTITUTO BRASILEIRO
DE AVALIAÇÃO E PERÍCIA DE ENGENHARIA

CONFEA
Conselho Federal de Engenharia
e Agronomia



CREA
Conselhos Regionais de Engenharia
e Agronomia



O LAUDO PERICIAL E O ART. 473 DO CPC

- a exposição do objeto da perícia,
- análise técnica ou científica - **NÃO É OPINATIVO!**
- indicação do método utilizado, esclarecendo-o e demonstrando ser predominantemente aceito pelos especialistas da área do conhecimento da qual se originou – **NORMA ABNT!**
- resposta conclusiva a todos os quesitos apresentados pelo juiz, pelas partes e pelo órgão do Ministério Público
- fundamentação em linguagem simples e com coerência lógica, indicando como alcançou suas conclusões – **DIDÁTICO!**
- 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 – **NÃO INVENTE DEMANDA E NÃO JULGUE!**



O LAUDO PERICIAL E O ART. 473 DO CPC



ASSOCIAÇÃO
BRASILEIRA
DE NORMAS
TÉCNICAS



- NORMA TÉCNICA DA ABNT COMO ELEMENTO DE FUNDAMENTAÇÃO:

CDC: ao tipificar como prática abusiva “colocar, no mercado de consumo, qualquer produto ou serviço em desacordo com as normas expedidas pelos órgãos oficiais competentes ou, se normas específicas não existirem, pela Associação Brasileira de Normas Técnicas ou outra entidade credenciada pelo Conmetro”.

CPC:

- veda ao “perito ultrapassar os limites de sua designação, bem como emitir opiniões pessoais que excedam o exame técnico ou científico do objeto da perícia”
- Laudo Pericial deve conter a “indicação do método utilizado, esclarecendo-o e demonstrando ser predominantemente aceito pelos especialistas da área do conhecimento da qual se originou”



O LAUDO PERICIAL E O ART. 473 DO CPC

- NORMA TÉCNICA DA ABNT :

A perícia não pode se limitar à confecção de um laudo de constatação, simplesmente retratando eventuais defeitos na construção. Mas deve se constituir na elaboração de um **laudo de análise do nexo de causalidade**:

- Origem e natureza técnica do problema e classificação,
- Ponderar eventual concomitância de causas, seja quanto a origem do problema, seja para sopesar a contribuição de cada parte no agravamento da anomalia.



ABNT-Associação
Brasileira de
Normas Técnicas

Sede:
Rio de Janeiro
Av. Treze de Maio, 13 - 28º andar
CEP 20003-900 - Caixa Postal 1680
Rio de Janeiro - RJ
Tel.: PABX (021) 210-3122
Telex: (021) 34333 ABNT - BR
Endereço Telegráfico:
NORMATECNICA

Copyright © 1998,
ABNT-Associação Brasileira
de Normas Técnicas
Printed in Brazil
Impresso no Brasil
Todos os direitos reservados

DEZ 1996	NBR 13752
Perícias de engenharia na construção civil	
Procedimento	
Origem: Projeto 02-012.01-001/1993 CB-02 - Comitê Brasileiro de Construção Civil CE-02.012.01 - Comissão de Estudo de Perícias de Engenharia na Construção Civil NBR 13752 - Technical checking in civil construction - Procedure Descriptor: Technical checking evaluation Válida a partir de 31.01.1997	
Palavras-chave: Perícia. Avaliação	8 páginas

SUMÁRIO

- 1 Objetivo
- 2 Documentos complementares
- 3 Definições
- 4 Condições gerais
- 5 Condições específicas
- 6 Apresentação de laudos

1 Objetivo

1.1 Esta Norma fixa as diretrizes básicas, conceitos, critérios e procedimentos relativos às perícias de engenharia na construção civil, bem como:

- a) classifica o objeto quanto à natureza;
- b) institui a terminologia, as convenções e as notações;

2 Documentos complementares

2.1 Na aplicação desta Norma é necessário consultar e atender os seguintes preceitos legais:

Decreto Federal nº 81621, de 03/05/78, que aprova o Quadro Geral de Unidades de Medida

Lei Federal nº 5194, de 21/12/66, que regula o exercício das profissões de Engenheiro, Arquiteto e Engenheiro Agrônomo e dá outras providências

Lei nº 4591, de 18/12/64, que dispõe sobre propriedades (em planos) horizontais de edificações e incorporações imobiliárias

Lei nº 6496/77, que institui a "Anotação de Responsabilidade Técnica" (ART) na prestação de serviços de Engenharia, de Arquitetura e de Agronomia; autoriza a criação pelo CONFEA de uma Mútua Assistência

O LAUDO PERICIAL E O ART. 473 DO CPC

- Requisitos ao Perito: RECOMENDAÇÃO Nº 24 DO CONSELHO DA JUSTIÇA FEDERAL

i) análise da construção, de acordo com o projeto e memórias descritivos aprovados;

ii) confirmação efetiva da existência dos problemas reclamados na inicial, com a devida comprovação fotográfica;

iii) cotejo dos problemas encontrados com os requisitos definidos pelas Normas Técnicas da ABNT, com especificação dos prazos de garantia dos respectivos itens;

iv) análise se foram realizadas manutenções rotineiras e periódicas no imóvel e áreas de uso comum, de modo a inibir ou minorar os danos decorrentes das patologias identificadas no imóvel;

v) orçamentação dos reparos para corrigir eventuais vícios construtivos, especificando as quantidades dos serviços a serem com base na Tabela SINAPI.

****Necessidade da definição de critérios mínimos de apuração pericial**





PRINCIPAIS CONCEITOS DA NORMA ABNT NBR 13.752 PERÍCIAS DE ENGENHARIA NA CONSTRUÇÃO CIVIL: 2024 – VISTORIAS

- Espécie de perícia que pode ter como objetivo a **constatação** de fatos, **análise comparativa de conformidade** ou desenvolvimento de método investigativo e analítico fundamentado que permita **apuração de causas e consequências**.





PRINCIPAIS CONCEITOS DA NORMA ABNT NBR 13.752 PERÍCIAS DE ENGENHARIA NA CONSTRUÇÃO CIVIL: 2024 – VISTORIAS

A classificação quanto à origem é dividida em:	A classificação quanto à natureza é dividida em:
a) anomalia (endógena; exógena; funcional)	a) Vício (vício aparente; vício oculto; vício de informação técnica)
b) falha (de uso; de manutenção; de operação)	b) defeito
c) caso fortuito	c) avaria
d) força maior	d) mutilação
	e) deterioração
	f) decrepitude;
	g) fenômenos naturais.

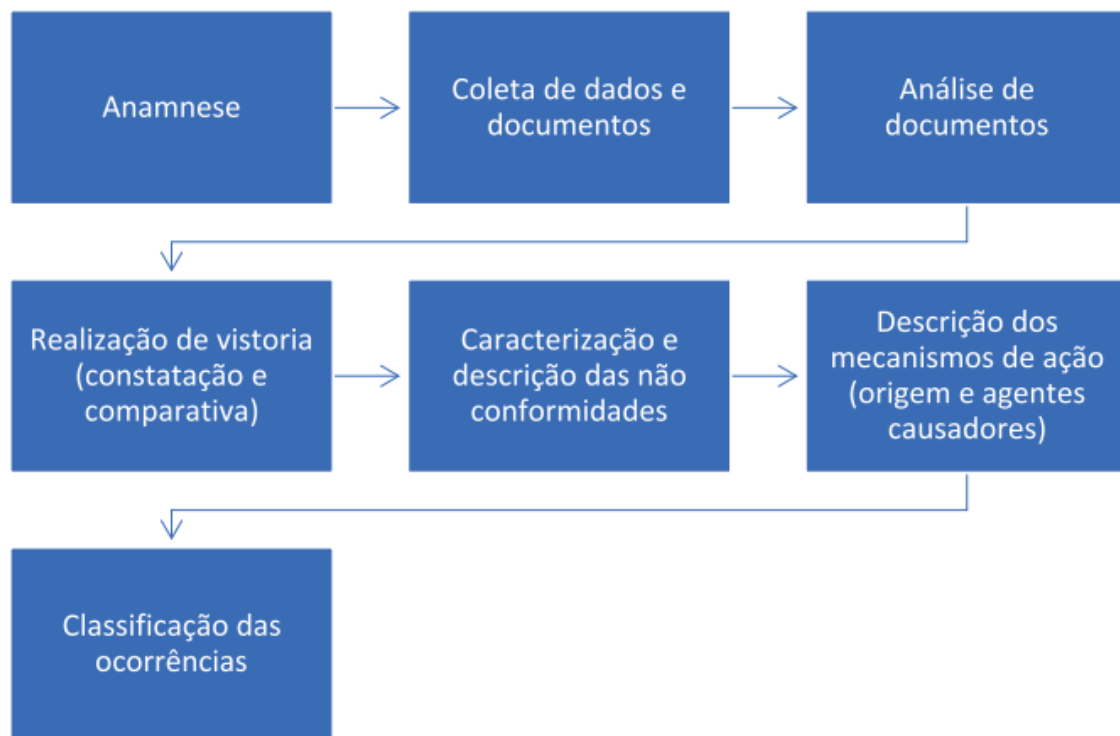


dreamstime.com

ID 35484485 © Serge001



REQUISITOS TÉCNICOS PARA VISTORIA DE CAUSALIDADE OU DE APURAÇÃO DE NEXO CAUSAL DE VÍCIOS CONSTRUTIVOS





REQUISITOS TÉCNICOS PARA VISTORIA DE CAUSALIDADE OU DE APURAÇÃO DE NEXO CAUSAL DE VÍCIOS CONSTRUTIVOS - *caracterização



Figura 1: Localização da manifestação patológica destacada



Figura 2: Indicação da abrangência

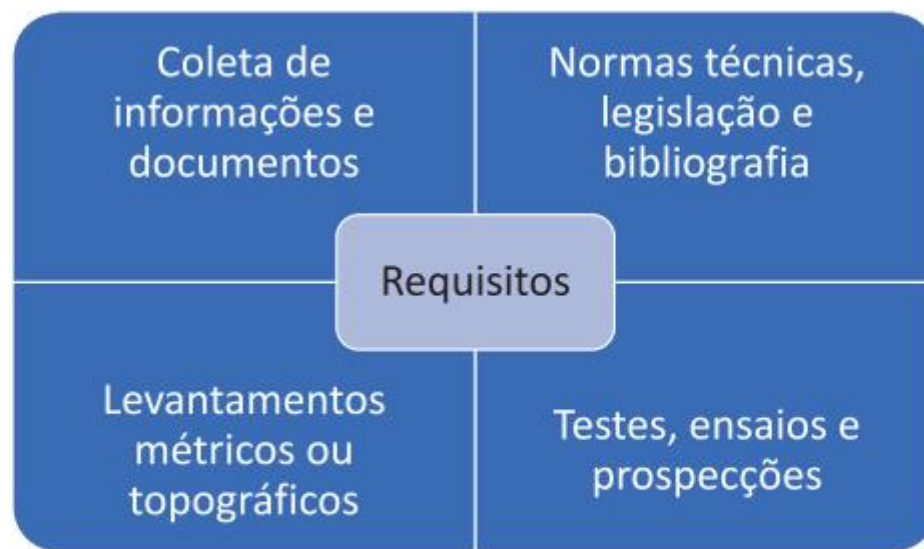


Figura 3: Constatação da espessura



REQUISITOS TÉCNICOS PARA VISTORIA DE CAUSALIDADE OU DE APURAÇÃO DE NEXO CAUSAL DE VÍCIOS CONSTRUTIVOS - *caracterização

O atendimento aos requisitos para subsidiar a metodologia investigativa permite a classificação adequada das ocorrências.



Fluxograma 2: Requisitos para subsidiar a metodologia científica

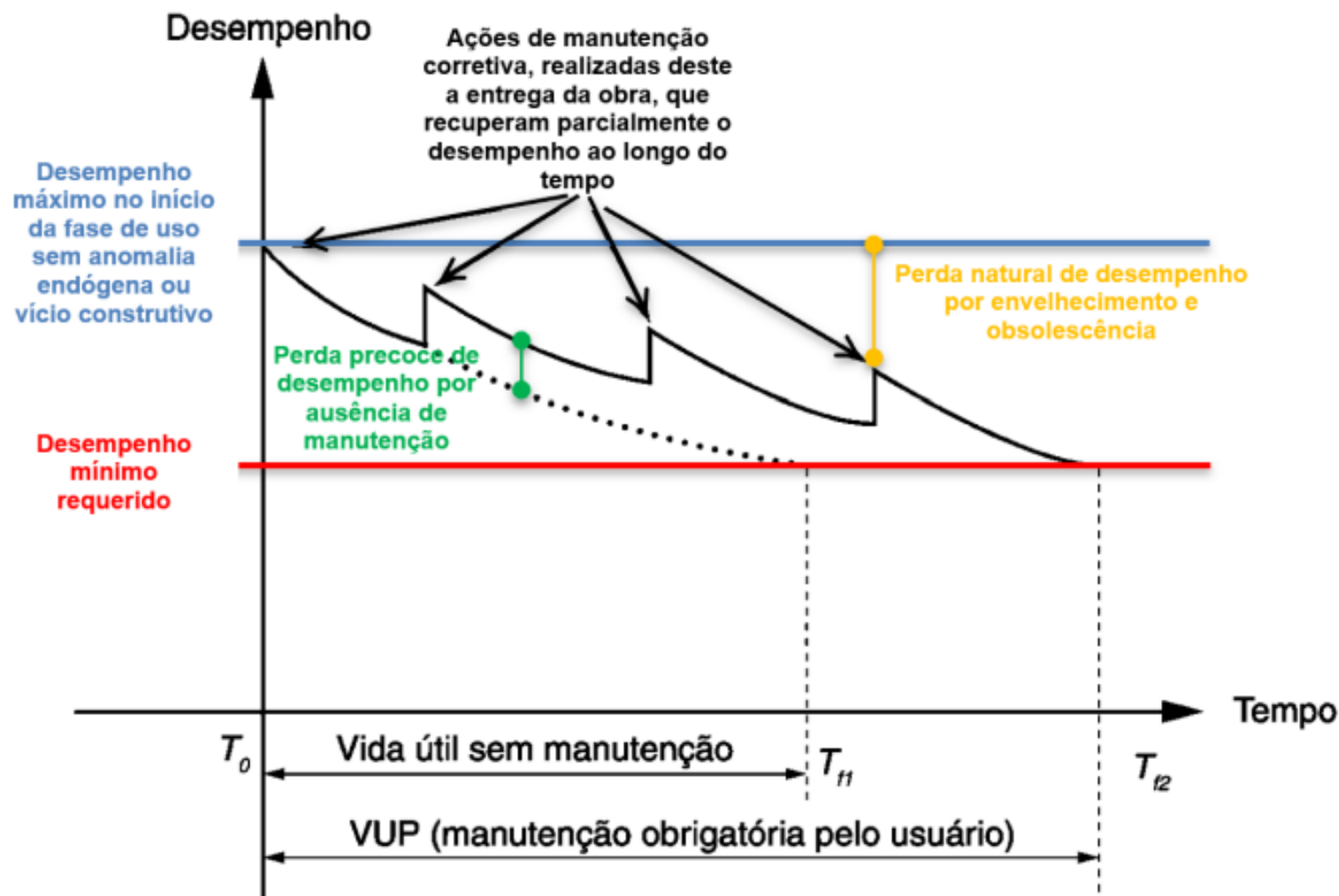
VÍCIO CONSTRUTIVO – CONCEITO, DEFINIÇÃO E CARACTERIZAÇÃO



O único vício
que é destrutivo
e atinge quem
NÃO USA...
é o vício construtivo!

- **Vício:** “anomalia ou falha que **afeta o desempenho de produtos ou serviços**, ou os torna inadequados aos fins a que se destinam”.
- classificação permite indicar se a irregularidade em questão se trata efetivamente de um vício e, principalmente, se é de fato um vício construtivo, observado que existem diversos aspectos que impactam o desempenho dos sistemas construtivos na fase de uso das edificações, inclusive a ausência de manutenção e o envelhecimento natural.
- o **vício construtivo** é uma **anomalia com origem endógena**, ou seja, relacionada à falha de projeto, de execução ou de especificação de materiais, que causa perda de desempenho precoce do sistema construtivo analisado.

VÍCIO CONSTRUTIVO – CONCEITO, DEFINIÇÃO E CARACTERIZAÇÃO

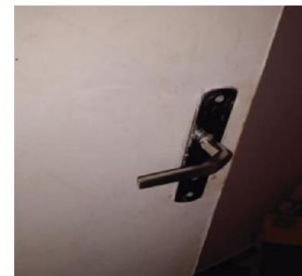


Fonte: ABNT NBR 15575-1, Anexo C, Figura C.1 adaptada



CARACTERIZAÇÃO INDEVIDA DE VÍCIOS CONSTRUTIVOS SITUAÇÕES PRÁTICAS E EXEMPLOS

- SITUAÇÃO 01: DESVIOS E LIMITES NORMATIVOS TOLERÁVEIS;
- SITUAÇÃO 02: AUSÊNCIA DA CONDIÇÃO ORIGINAL;
- SITUAÇÃO 03: CONSTATAÇÃO INADEQUADA DE VÍCIO CONSTRUTIVO POR NÃO COMPROVAR A CAUSA E COM APRESENTAÇÃO DE TEXTO GENÉRICO;
- SITUAÇÃO 04: DIAGNÓSTICO INDEVIDO DE SOM CAVO EM PLACAS CERÂMICAS POR NÃO CONSIDERAR OS PRECEITOS NORMATIVOS (Som cavo dentro dos desvios/limites toleráveis da NBR 15.575 * Som cavo fora dos desvios/limites toleráveis da NBR 15.575: não é necessariamente vício construtivo, sendo necessária a averiguação das prováveis causas. * Marcas de queda de objetos e arrasto de móveis, manchas por uso de produtos de limpeza agressivos, falta de manutenção dos rejuntas).



Exemplo 1: Substituição de fechadura, com alegação de mau funcionamento, sem disponibilidade da fechadura original para confirmação da existência e da causalidade de eventual mau funcionamento.



Exemplo 4: Alegação de vazamento em sistema de esgoto, cuja constatação é precarizada ou impedida sem a remoção de forro de PVC.

A impossibilidade clara e inequívoca de visualização das tubulações, pela existência de forro de PVC, e a ausência de inspeção do imóvel do pavimento superior, em especial



CARACTERIZAÇÃO INDEVIDA DE VÍCIOS CONSTRUTIVOS SITUAÇÕES PRÁTICAS E EXEMPLOS

- SITUAÇÃO 05: MODIFICAÇÕES NOS IMÓVEIS - AMPLIAÇÃO, MUTILAÇÃO E DESVIO DE FINALIDADE DO USO.
- SITUAÇÃO 06: UTILIZAÇÃO INADEQUADA DE EQUIPAMENTOS E INSTRUMENTOS DE MEDIÇÃO NA CONSTATAÇÃO DE VÍCIO CONSTRUTIVO
- SITUAÇÃO 07: EXEMPLOS DE MAU USO E MANUTENÇÃO INADEQUADA
- SITUAÇÃO 08: INVESTIGAÇÃO DE CAUSAS E AGENTES EXTERNOS

* danos não reclamados pelo autor na peça inicial, extrapolam os limites da causa de pedir da ação judicial e não podem compor o rol de questões a serem investigadas em âmbito de perícia judicial.

Exemplo 6: Ocorrência de fissuras, trincas, recalques e infiltrações em imóveis claramente modificados após as suas entregas.

As imagens mostram ampliações nos imóveis, causando sobrecarga no solo e na estrutura original.



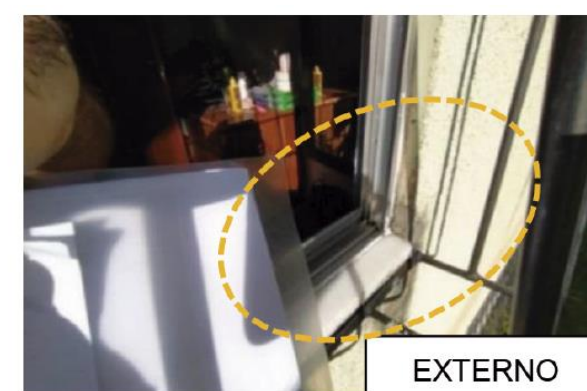
EXTERNO



INTERNO



INTERNO



EXTERNO

APURAÇÃO DA EXTENSÃO DOS VÍCIOS CONSTRUTIVOS E SEUS REPAROS



- De nada adianta ter causas bem estudadas se não existirem sólidos fundamentos técnicos para quantificar eventual indenização.
- identificação e localização de vícios construtivos e sua origem, são fundamentais (plantas, croquis, elevações, ilustrações; subsidiadas com fotografias).
- Análise muito criteriosa para estabelecer a extensão dos reparos das anomalias decorrentes do vício, para que a correção do vício não abranja serviços inerentes a manutenção atrasadas, que caberia ao usuário do imóvel.
- Apresentar alternativas para reparo, explicando cada uma delas e trazendo as correspondentes extensões a serem reparadas e respectivos custos (não julgar).
- somar custo de reparo a eventual “desvalorização” (se houver) pode levar a flagrante duplicidade de indenização pelo mesmo evento.



DIFERENÇA ENTRE ASSISTÊNCIA TÉCNICA E MANUTENÇÃO

- Norma ABNT NBR 17170:2022 – Edificações – Garantias – Prazos Recomendados e Diretrizes:

Manutenção = conjunto de atividades para conservar ou recuperar a capacidade funcional da edificação e seus sistemas constituintes a fim de atender às necessidades e segurança dos seus usuários.

Norma ABNT NBR 5674 – 2024 Manutenção de Edificações

serviços de manutenção (rotineira, preventiva ou corretiva) = as intervenções a serem realizadas pela gestão condominial, já na fase de uso da edificação, que visam atender e cumprir os requisitos estabelecidos pela Norma ABNT NBR 5674:2024 (Manutenção de Edificações), consideradas as informações constantes dos documentos técnicos da edificação, tais como projetos, memoriais e manuais (com destaque ao cumprimento integral das especificações constantes do Manual de Uso, Operação e Manutenção entregue ao usuário e elaborado conforme Norma ABNT NBR 14.037).

Assistência Técnica = reparos e recomposições já na fase de uso, operação e manutenção da edificação, verificações (e eventuais correções) de irregularidades construtivas, que venham a ser constatadas (e reclamadas) pela gestão condominial mediante surgimento de **falhas** no prazo de garantia.

As falhas decorrentes do uso e operação em desacordo com as orientações recebidas pelo proprietário, ou pela ausência ou deficiência de manutenção realizada pelo proprietário, não são suportadas pelas garantias oferecidas pelo incorporador, construtor e prestador de serviços de construção.



ATRIBUIÇÃO PROFISSIONAL E CAPACITAÇÃO DO PERITO JUDICIAL



- LEGISLAÇÃO QUANTO ÀS ATRIBUIÇÕES PROFISSIONAIS E ATUAÇÃO:

Lei nº 5.194 - 24 de dezembro de 1966: cabe aos engenheiros: estudos, projetos, análises, avaliações, vistorias, perícias, pareceres e divulgação técnica.

Resolução nº 218 do CONFEA:

Engenheiro civil: edificações, estradas, pistas de rolamentos e aeroportos; sistema de transportes, de abastecimento de água e de saneamento; portos, rios, canais, barragens e diques; drenagem e irrigação; pontes e grandes estruturas; seus serviços afins e correlatos.

Engenheiro eletricitista/eletrônico: materiais elétricos e eletrônicos; equipamentos eletrônicos em geral; sistemas de comunicação e telecomunicações; sistemas de medição e controle elétrico e eletrônico; seus serviços afins e correlatos.

Engenheiro mecânico: processos mecânicos, máquinas em geral; instalações industriais e mecânicas; equipamentos mecânicos e eletromecânicos; veículos automotores; sistemas de produção de transmissão e de utilização do calor; sistemas de refrigeração e de ar-condicionado; seus serviços afins e correlatos.

Lei nº 12.378 - 31 de dezembro de 2010: Arquiteto: vistoria, perícia, avaliação, monitoramento, laudo, parecer técnico, auditoria e arbitragem



ATRIBUIÇÃO PROFISSIONAL E CAPACITAÇÃO DO PERITO JUDICIAL

- LEGISLAÇÃO QUANTO ÀS ATRIBUIÇÕES PROFISSIONAIS E ATUAÇÃO:

A cada sistema ou tipo de instalação, o profissional deve se atentar a qual formação profissional em engenharia possui a atribuição e/ou se a formação de arquitetura preenche os requisitos de saber necessários para investigação do funcionamento dos sistemas que compreendem a construção.

Engenheiros civis e arquitetos são demandados quando os sistemas afetados são civis (ex. estrutural, de vedação, hidráulico, elétrico de baixa tensão, de impermeabilização etc.).

engenheiros eletricitas: sistemas elétricos em geral.

engenheiros mecânicos: equipamentos mecânicos, como bombas, elevadores, motores, ou outros que fazem parte do funcionamento e operação da edificação.

- QUALIFICAÇÃO E RESPONSABILIDADE

Multidisciplinaridade: profissionais de diversas atribuições

Multiespecialidade: diversos aprofundamentos acadêmicos e práticos

Atualizações de norma;

Muitas vezes o **magistrado** que realiza a nomeação do profissional para atuar como perito judicial, não possui ciência da amplitude do conhecimento desse profissional e, portanto, é de **responsabilidade do perito nomeado**, se atentar se a sua formação de graduação é correspondente à demanda.



ATRIBUIÇÃO PROFISSIONAL E CAPACITAÇÃO DO PERITO JUDICIAL

- CONSELHOS PROFISSIONAIS

CONFEA/CREA e CAU são autarquias públicas:

fiscalizadoras das atividades profissionais;

Concedentes das atribuições profissionais;

Zeladoras da observância dos princípios éticos;

defesa da sociedade.

- ART e RRT

ENTE FEDERATIVO	ENTE REGIONAL
Regulamentar, julgar, em última instância, matéria referente ao exercício das profissões, gerir as relações dos entes estaduais. Manter atualizadas as relações de títulos, cursos, instituições ensino, entidades de classe, profissionais e pessoas jurídicas registrados.	Fiscalização de atividades profissionais





Honorários

TABELA II HONORÁRIOS PERICIAIS NA JUSTIÇA FEDERAL COMUM		
Área	Valor Mínimo (R\$)	Valor Máximo (R\$)
Ações em que o INSS seja parte – Lei n. 13.876/2019		
Peritas(os) (todas as áreas)	270,00	362,00
Demais ações (exceto INSS parte – Lei n. 13.876/2019)		
Engenharia, Contábil e Ciências Econômicas	270,00	543,01
Outras áreas	270,00	362,00

★ A PERÍCIA TÉCNICA É UM INSTRUMENTO DE JUSTIÇA

*“A qualidade do laudo reflete a responsabilidade do profissional.
A segurança da sociedade depende da nossa competência técnica.”*



Engenheiros e Arquitetos:

- São pilares da verdade técnica nos processos judiciais.
- Devem atuar com ética, conhecimento e atribuição comprovada.



VALORIZE SUA ATUAÇÃO. VALORIZE SUA FORMAÇÃO.

REALIZAÇÃO



PATROCÍNIO



APOIO



Agradecimentos:

CONFEA - VINÍCIUS MARCHESE

IBAPE Nacional – LUCIANO VENTURA

ANDREA CRISTINA KLÜPPEL MUNHOZ SOARES

ANTONIO CARLOS DOLACIO

COMITÊ SUBSÍDIOS TÉCNICOS, PLATAFORMA MORADIA HABITAÇÃO CAIXA

FERNANDO GUEDES FERREIRA FILHO

FLÁVIA ZOÉGA ANDREATA PUJADAS FLAVIO FERNANDO DE FIGUEIREDO

FRANCISCO MAIA NETO

FREDERICO CORREIA LIMA COELHO OCTAVIO GALVÃO NETO

REALIZAÇÃO



PATROCÍNIO



APOIO





ENG. FABIANA ALBANO RUSSO DE MELO

REALIZAÇÃO



PATROCÍNIO



APOIO

