

Seminário EPM-Ibape/SP

Aspectos relevantes das perícias judiciais de engenharia e arquitetura

Presencial ■ 16/9

Vícios construtivos, garantia e responsabilidades

José Carlos Baptista Puoli

Vícios construtivos, garantia e responsabilidades

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.

Vícios construtivos, garantia e responsabilidades

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

Vícios construtivos, garantia e responsabilidades

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!!!

Vícios construtivos, garantia e responsabilidades

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

8.1) a NBR 5674, estabelece que “requisitos para a gestão do sistema de manutenção de edificações” e menciona 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.”

9) De seu lado, a norma técnica NBR 15575, ao tratar do desempenho de edificações, preceitua que, dentre outros fatores, tal desempenho também está “atrelado” “à implementação de programas de manutenção preventiva...”

10) O tema do uso das edificações, 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.

Vícios construtivos, garantia e responsabilidades

11) Os “manuais de uso e manutenção” de imóveis e as orientações sobre como usar quando proceder com a manutenção.

12) Do já exposto decorre que a situação demanda, além da vistoria física, o exame de ampla documentação: Contrato, Manuais, Documentação de manutenção, contratos de prestadores de serviços, notas fiscais...

13) E, em paralelo, tais análises deverão ser retratadas no laudo que, nos termos do art. 473 do CPC, 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.

Vícios construtivos, garantia e responsabilidades

14) 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).

15) 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)

Vícios construtivos, garantia e responsabilidades

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

16.1) 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.”

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

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

Vícios construtivos, garantia e responsabilidades

17) Algumas dúvidas na busca pelo ponto de equilíbrio:

17.1) É razoável entender que deve haver responsabilidade por 10 anos em relação a todos elementos construtivos?

17.2) Em caso de ocorrência que aparece depois de um razoável tempo de funcionamento da edificação é razoável contar os prazos para reclamação sempre a partir do conhecimento do fato, ou também se deverá levar em consideração as condições concretas da situação (vida útil, desempenho, ou outras características do específico elemento construtivo)?

17.3) Qual o exato conceito de garantia? Definido o conceito é razoável entender a garantia como incondicional?

Vícios construtivos, garantia e responsabilidades

Enfim, como visto, em tema de vícios construtivos o canal técnico e o jurídico devem andar de mãos dadas para uma JUSTA e EQUILIBRADA (razoável) decisão a respeito dos processos judiciais versando a este respeito, num contexto em que é de extrema importância a adequada e detalhada realização dos trabalhos periciais!

Obrigado!

São Paulo, 16 de setembro de 2022.

José Carlos Baptista Puoli

josepuoli@duartegarcia.com.br

LinkDin Jose Carlos Baptista Puoli

