



Câmara Brasileira da Indústria da Construção

CONJUR  
CONSELHO  
JURÍDICO

CBIC

# AÇÃO INDENIZATÓRIA POR VÍCIOS CONSTRUTIVOS PMCMV1

**José Carlos Gama**

Presidente do CONJUR

Brasília, Outubro de 2019

## 1.0 Modo Operacional

Escritório de advocacia (Marcondes Nascimento Advogados, Mario Marcondes Nascimento Junior OAB/SC 50341) comparece ao condomínio e alicia o síndico para obtenção de procurações de mutuários com o intuito de ingressar com ação judicial contra a CEF;

## 2.0 No processo:

2.1 Solicita perícia técnica

2.2 Apresenta laudo **único** com danos iguais para todas as ações considerados por ele como **SÉRIOS E DE URGENTE REPARAÇÃO**

2.3 Ingressa no juizado especial federal (menor ou igual a 60 salários mínimos)

2.4 Responsabiliza a CEF por culpa *in elegendo* (escolha da construtora sem qualificação) e *in vigilando* (falta de fiscalização da qualidade da obra)

2.5 Apresenta fotos de outros empreendimentos MCMV1 com defeitos gravíssimos com o intuito de sensibilizar o juízo

### **3.0 Do pedido:**

3.1 Indenização em dinheiro e não correção dos vícios, pois se a CEF ou a construtora for chamada a reparar, vai cair no mesmo erro de uso de material e mão de obra inadequados: R\$17.085,34

3.2 Dano moral R\$20.000,00

### **4.0 Estado com ações semelhantes:**

Pará, Ceará, Rio Grande do Norte, São Paulo, Paraná, Santa Catarina e Rio Grande do Sul

### **5.0 Acompanhamento da situação pelo Sinduscon-CE**

5.1 Nivelamento da situação com a superintendência da CEF local

5.2 Denúncia ao CREA-CE pela ausência de ART para laudo técnico e por repetição do laudo em casos distintos

5.3 Denúncia ao CRECI-CE, pois a empresa que emitiu o laudo estava inscrita como compra e venda de imóveis

## **5.0 Acompanhamento da situação pelo Sinduscon-CE**

5.4 Denúncia à Secretaria de Finanças de Fortaleza pela ausência de nota fiscal de serviço pela elaboração do laudo

5.5 Visita conjunta com a CEF aos 5 juízes do JEF para nivelamento da situação, esclarecimento pela perda de garantia no caso de mau uso (ex: instalação de antena no telhado)

5.6 Reunião conjunta com a CEF e com juiz federal coordenador do fórum para que o serviço de inteligência acompanhe processos semelhantes

5.7 CEF apresenta notícia crime a Polícia Federal contra o advogado

5.8 Realização em 27 de Setembro de 2019 no auditório da Justiça Federal do Seminário “Aspectos Jurídicos e qualidade da obra no PMCMV” tendo como palestrantes os funcionários da CEF Daniel Penedo e Rodrigo Quental

## 6.0 Efeitos Práticos

6.1 Nas 5 varas especiais, as ações foram extintas sem julgamento do mérito por:

6.1.1 Falta de interesse de agir, uma vez que o autor não procurou a CEF de forma administrativa através do programa de olho na qualidade

6.1.2 Uso de laudo pericial genérico

6.1.3 Necessidade de perícia complexa, o que retira a competência do juizado especial

## Diferenciação entre prazo de garantia e prazo de responsabilidade civil

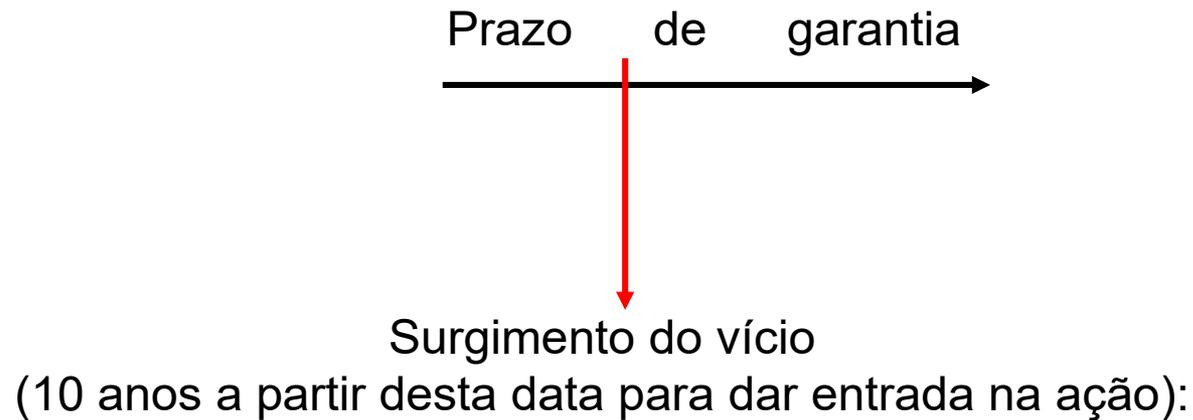
- Prazo de garantia: é aquele estabelecido na lei ou no contrato, durante o qual o construtor responde pelo vício, independentemente de culpa. Deve repará-lo, salvo se provar uma das causas excludentes da responsabilidade.

Art. 618. do Código Civil:

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.

Parágrafo único. Decairá do direito assegurado neste artigo o dono da obra que não propuser a ação contra o empreiteiro, nos cento e oitenta dias seguintes ao aparecimento do vício ou defeito.

## Diferenciação entre prazo de garantia e prazo de responsabilidade civil



- |                         |     |
|-------------------------|-----|
| 1. Mau uso?             | Não |
| 2. Falta de manutenção? | Não |

**Conclusão: construtor é responsável independente de culpa**

## Diferenciação entre prazo de garantia e prazo de responsabilidade civil

- Prazo de responsabilidade civil: decorre da obrigação contratual assumida pela construtor de entregar a obra em perfeitas condições, devendo reparar as falhas, durante todo o prazo prescricional, que se inicia com a entrega da obra, ou dependendo do caso, do surgimento do vício ou defeito (oculto ou redibitório). Comprovada a responsabilidade, o construtor será chamado a responder pelo dano causado.

Art. 205. do Código Civil:

A prescrição ocorre em dez anos, quando a lei não lhe haja fixado prazo menor.

## Diferenciação entre prazo de garantia e prazo de responsabilidade civil

Prazo de garantia



Prazo de responsabilidade civil



Surgimento do vício

(10 anos a partir desta data para dar entrada na ação):

- |                         |     |
|-------------------------|-----|
| 1. Mau uso?             | Não |
| 2. Falta de manutenção? | Não |

**Conclusão: construtor, SE comprovada a culpa, será responsável pela reparação do dano**



Câmara Brasileira da Indústria da Construção

CONJUR  
CONSELHO  
JURÍDICO

CBIC



The CAIXA logo is positioned in the bottom right corner of the page. It consists of the word 'CAIXA' in a bold, white, sans-serif font, with a yellow checkmark integrated into the letter 'X'. The logo is set against a blue background that features a wavy, upward-curving shape on the left side.

TABELA DE REFERÊNCIA DOS PRAZOS DE GARANTIAS – CAIXA



CONDIÇÕES DE APLICAÇÃO DA TABELA E OUTRAS CONSIDERAÇÕES

1. A contagem dos prazos de garantia indicados nesta Tabela inicia-se de acordo com a seguinte regra:
  - a) Danos estruturais (aqueles que comprometem a solidez e integridade do imóvel e decorrem da construção): prazos de 5 anos a partir da data do “habite-se”.
  - b) Demais danos (aqueles que não comprometem a solidez e integridade do imóvel e decorrem da má qualidade dos materiais, deficiência prematura, erro de instalação, entre outros):
    - b.1):Unidades privativas:** a partir da entrega das chaves do imóvel, comprovada pela data do Contrato CEF;
    - b.2) Unidades vendidos na planta:** a partir da entrega das chaves, comprovada pela data do Término de Obra - TP180/CEF;
    - b.3) Áreas de uso comum:** a partir da entrega do empreendimento comprovada pela Ata de Recebimento emitida pelo Condomínio ou, na ausência deste documento, pela data do Contrato CEF referente à 1ª unidade comercializada.
2. As garantias estão condicionadas à realização das manutenções definidas e programadas pelo construtor nos seus Manuais de Uso, Operação e Manutenção e que deverão seguir as determinações da norma ABNT NBR 5674 (Manutenção de edificações — Requisitos para o sistema de gestão de manutenção).
3. As garantias também estão condicionadas ao uso correto da edificação, conforme orientado nos Manuais de Uso, Operação e Manutenção.
4. Cabe ao construtor no momento da vistoria, identificar os defeitos aparentes, tais como objetos quebrados, arranhados e manchados, e providenciar o devido reparo, sob pena de se responsabilizar pela garantia de 1 ano facultada ao usuário.
5. As lâmpadas, salvo em casos muito específicos, como por exemplo as luzes de emergência, não serão garantidas pelo construtor.
6. Danos originados por elementos com garantia de 5 anos que afetem outros sistemas da edificação com prazos menores, terão que ser reparados, independente de seus respectivos prazos de garantia, sobretudo se constatado o vício sistêmico. (Nexo de causalidade)
7. Essa Tabela tem caráter referencial, portanto, os prazos poderão ser questionados diante do caso concreto, através de laudos técnicos, ensaios ou demais documentos capazes de comprovar a natureza e extensão do vício que justifiquem a devida adequação.]



TABELA DE REFERÊNCIA DOS PRAZOS DE GARANTIAS – CAIXA

ITEM	ELEMENTO CONSTRUTIVO	PATOLOGIAS ASSOCIADAS	PRAZOS (anos)
		(ELENCO EXEMPLIFICATIVO)	
23	PISO CIMENTADO, PISO ACABADO EM CONCRETO, CONTRA-PISO	Superfície irregular	2
		Ausência de juntas de dilatação	
		Desgaste excessivo	
		Falhas no caimento ou nivelamento	
		Fissuras	
24	PISO DE MADEIRA (TÁBUA CORRIDA, TACOS E DECKS)	Destacamentos	1
		Baixa qualidade quanto ao desempenho a esforços mecânicos (desgaste precoce)	
		Instalação inadequada dos elementos de fixação	
		Degradação por agentes biológicos (cupins/insetos)	
		Degradação pela ausência de sistema de proteção (resinas/ceras/vernizes)	
25	PISO CERÂMICO	Empenamento com ou sem ocorrência de fendas/trincas	2
		Descolamento	
		Baixa qualidade quanto ao desempenho a esforços mecânicos	
		Desplacamento, peças gretadas ou desgaste excessivo	
26	PISO EM PEDRAS (MÁRMORES/GRANITOS)	Ausência de declividade do piso em sentido aos elementos de escoamento (ralos/grelhas e caixas sifonadas)	1
		Estanqueidade do sistema de pisos nas áreas molháveis	3
		Baixa qualidade quanto ao desempenho a esforços mecânicos	2
		Desplacamento, peças gretadas ou desgaste excessivo	2
27	PISO LAMINADO	Ausência de declividade do piso em sentido aos elementos de escoamento (ralos/grelhas e caixas sifonadas)	1
		Estanqueidade do sistema de pisos molhados	3
		Trincados	1
		Baixa qualidade quanto ao desempenho a esforços mecânicos (desgaste precoce)	
Irregularidade da superfície por instalação inadequada ou desnivelamento do contrapiso			





Câmara Brasileira da Indústria da Construção

CONJUR  
CONSELHO  
JURÍDICO

CBIC

# Obrigado

**José Carlos Gama**

**[gama@placic.com.br](mailto:gama@placic.com.br)**

**[josecarlosgama@gmail.com](mailto:josecarlosgama@gmail.com)**

**85 32675722**

**85 988931958**