

ESTOU DIANTE DE UMA AÇÃO SOBRE VÍCIOS CONSTRUTIVOS, E AGORA?

FRANCISCO MAIA NETO

Engenheiro Civil e Advogado

Ex-presidente do IBAPE/MG e do IBAPE Nacional

Coordenador-geral das Diretorias Estaduais do IBRADIM

Presidente da Comissão de Mediação,

Conciliação e Arbitragem da OAB/MG

Vice-presidente do CONJUR-SINDUSCON/MG



VIII SEMINÁRIO
JURÍDICO CBIC
CONSTRUINDO O DIREITO

EFICÁCIA DOS
PRECEDENTES
NA BUSCA DA
**SEGURANÇA
JURÍDICA**



GOIÂNIA • GO

CORREALIZAÇÃO



REALIZAÇÃO

APOIO



ENTENDENDO OS VÍCIOS CONSTRUTIVOS



VIII SEMINÁRIO
JURÍDICO CBIC
CONSTRUINDO O DIREITO

EFICÁCIA DOS
PRECEDENTES
NA BUSCA DA
**SEGURANÇA
JURÍDICA**



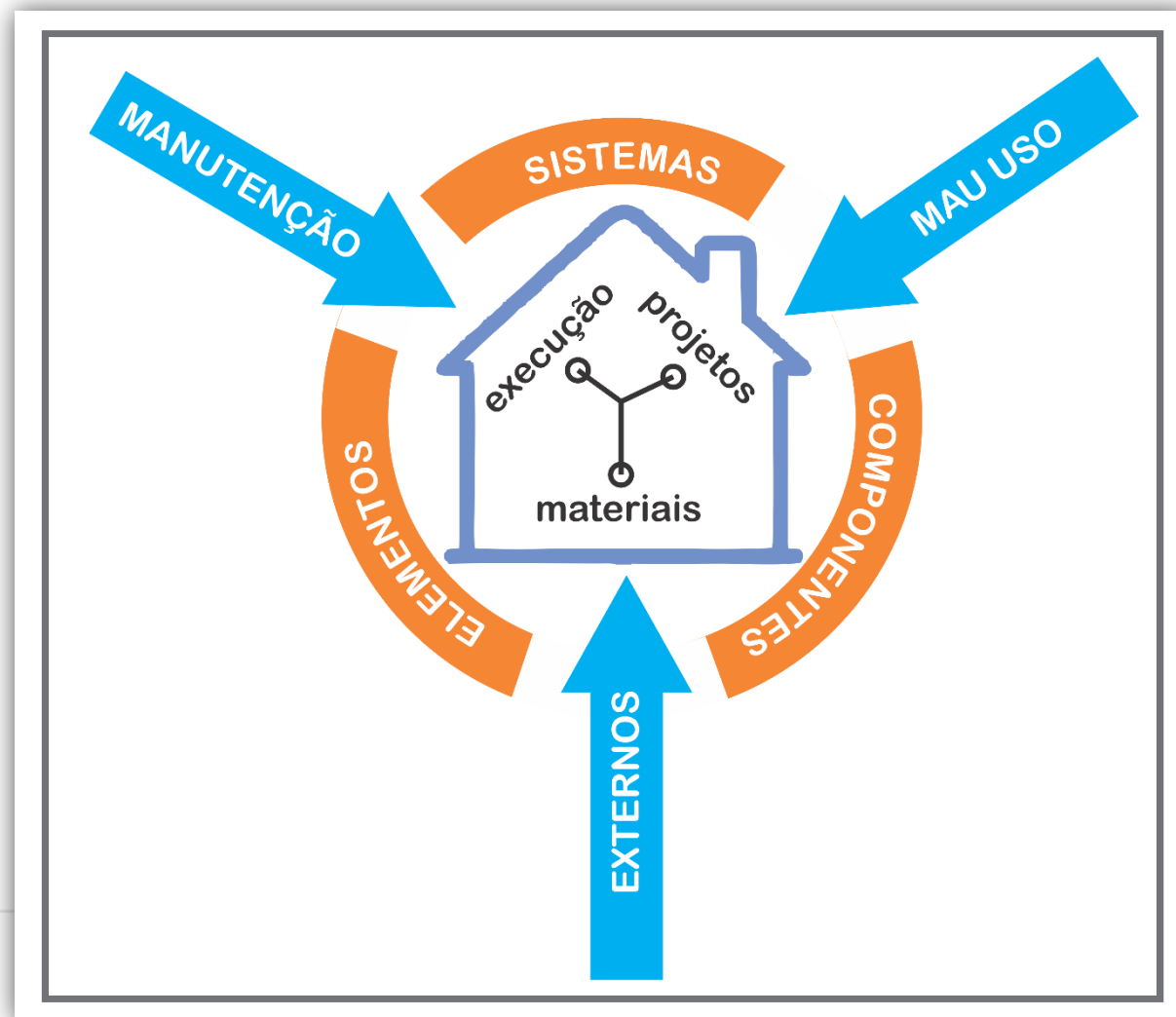
GOIÂNIA • GO

Definição técnica de vícios construtivos

- ☑ Compreendem as ocorrências decorrentes de falhas construtivas, sejam originárias de projetos, execução ou materiais, que causam prejuízo material ao consumidor, resultando em despesas financeiras e recursos imateriais para repará-las, **ressalvada a hipótese de mau uso ou ausência de manutenção**
- ☑ NBR 13.752/96 da ABNT (Perícias de engenharia na construção civil – **em revisão**): 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 da execução, **ou ainda da informação defeituosa sobre sua utilização ou manutenção** (item 3.75)



ORIGEM DAS PATOLOGIAS E VÍCIOS CONSTRUTIVOS



VIII SEMINÁRIO
JURÍDICO CBIC
CONSTRUINDO O DIREITO

EFICÁCIA DOS
PRECEDENTES
NA BUSCA DA
**SEGURANÇA
JURÍDICA**



GOIÂNIA • GO

EXEMPLO DE AUSÊNCIA DE MANUTENÇÃO



VIII SEMINÁRIO
JURÍDICO CBIC
CONSTRUINDO O DIREITO

EFICÁCIA DOS
PRECEDENTES
NA BUSCA DA
**SEGURANÇA
JURÍDICA**

GOIÂNIA • GO



EXEMPLO DE MAU USO



Foto gentilmente cedida pelo Secovi/SP



EXEMPLO DE FATOR EXTERNO



VIII SEMINÁRIO
JURÍDICO CBIC
CONSTRUINDO O DIREITO

EFICÁCIA DOS
PRECEDENTES
NA BUSCA DA
**SEGURANÇA
JURÍDICA**



GOIÂNIA • GO



O USO DAS NORMAS TÉCNICAS COMO SUPORTE INVESTIGATIVO



Assistência técnica x manutenção

- ☑ Assistência técnica – incumbência do construtor em sanar vícios construtivos, decorrentes de falhas no método de execução ou de projeto e aqueles relacionados aos produtos aplicados
- ☑ Manutenção – incumbência do usuário e do proprietário, que consiste em atender às recomendações do manual de operação e utilização, no que se refere ao uso correto e aplicação das medidas de conservação do bem



VIII SEMINÁRIO
JURÍDICO CBIC
CONSTRUINDO O DIREITO

EFICÁCIA DOS
PRECEDENTES
NA BUSCA DA
**SEGURANÇA
JURÍDICA**

GOIÂNIA • GO



Reclamações usuais descritas como vícios construtivos

- ☑ Vício oculto decorrente de patologia construtiva
- ☑ Vício aparente decorrente de patologia construtiva ou não conformidade
- ☑ Projeto e especificação
- ☑ Patologia continuada
- ☑ Ausência de manutenção
- ☑ Mau uso
- ☑ Sinistro



Principais Normas da ABNT aplicáveis

- ☑ NBR-5.671/90 (Participação dos intervenientes em serviços e obras de engenharia e arquitetura)
- ☑ NBR-13.752/96 (Perícias de engenharia na construção civil) – em revisão
- ☑ NBR-5.674/12 (Manutenção de edificações – requisitos para o sistema de gestão de manutenção)
- ☑ NBR-15.575/13 (Edificações habitacionais – Desempenho)
- ☑ NBR-14.037/14 (Diretrizes para elaboração de manuais de uso, operação e manutenção das edificações – Requisitos para elaboração e apresentação dos conteúdos)
- ☑ NBR-16.747/20 (Inspeção predial - Diretrizes, conceitos, terminologia e procedimento)
- ☑ NBR-17.170/22 (Edificações – Garantias – Prazos recomendados e diretrizes)





Palavra **MANUTENÇÃO**
aparece no texto:

PARTE 1: 87 vezes

PARTE 2: 103 vezes

TOTAL: 190 vezes



ENFRENTANDO AS PERÍCIAS JUDICIAIS



VIII SEMINÁRIO
JURÍDICO CBIC
CONSTRUINDO O DIREITO

EFICÁCIA DOS
PRECEDENTES
NA BUSCA DA
**SEGURANÇA
JURÍDICA**



GOIÂNIA • GO

Princípios gerais das perícias sobre vícios construtivos

- ✓ Imprescindível o registro documental (projetos, memoriais, check list de entrega, manual de uso, histórico de assistência técnica, etc.)
- ✓ Adequada quesitação, direcionando a pergunta pela certeza da resposta
- ✓ Apuração deve ser feita mediante vistoria de causalidade
- ✓ Emprego dos requisitos e procedimentos preconizados pelos regramentos normativos da ABNT ou instituições de reconhecida idoneidade (ex.: IBAPE)
- ✓ Importância do emprego da metodologia investigativa
- ✓ Risco de trabalhos que partem de premissas falsas
- ✓ Laudo pericial deve conter fundamentação técnica e exatidão



Artigo 473 da Lei nº 13.105 de 16 de março de 2015 (CPC)

Art. 473. O laudo pericial 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 em linguagem simples e com coerência lógica, indicando como alcançou suas conclusões.



VIII SEMINÁRIO
JURÍDICO CBIC
CONSTRUINDO O DIREITO

EFICÁCIA DOS
PRECEDENTES
NA BUSCA DA
SEGURANÇA
JURÍDICA

GOIÂNIA • GO



ARTIGO 473 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. PERÍCIA QUE NÃO INDICOU METODOLOGIA UTILIZADA PARA A AVALIAÇÃO DOS SEMOVENTES POR ESTIMATIVA. LAUDO TÉCNICO, INCLUSIVE, QUE NÃO OBSERVOU AS REGRAS ESTIPULADAS PELA ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS ABNT. IMPRECISÃO DO LAUDO PERICIAL QUE PREJUDICA O EXERCÍCIO DO CONTRADITÓRIO E DA AMPLA DEFESA. PROVA TÉCNICA QUE SERVE, ADEMAIS, AO MAGISTRADO PARA FIXAÇÃO SEGURA E PRECISA DO SALDO. DECISÃO REFORMADA. RECURSO PROVIDO. Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2196638-11.2019.8.26.0000, da Comarca de Franca, em que é agravante GEISA ROSA BORGES, é agravado MÁRIO LUIZ JUNQUEIRA. ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 6ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Deram provimento ao recurso. V. U., de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão. O julgamento teve a participação dos Desembargadores VITO GUGLIELMI (Presidente), MARCUS VINICIUS RIOS GONÇALVES E JOSÉ ROBERTO FURQUIM CABELLA. VOTO Nº 45.444. São Paulo, 17 de outubro de 2019. VITO GUGLIELMI Relator (destaques nossos)



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Apelação Cível nº 1017445-92.2018.8.26.0451 – Piracicaba

Apelante: Condomínio Residencial Del Giardino II

Apelado: Guilherme Azaff Coutinho, representado por Tatiane Cristina Piccoli

TJSP – 33ª Câmara de Direito Privado

(Voto nº 49287)



VIII SEMINÁRIO
JURÍDICO CBIC
CONSTRUINDO O DIREITO

EFICÁCIA DOS
PRECEDENTES
NA BUSCA DA
**SEGURANÇA
JURÍDICA**

GOIÂNIA • GO



APELAÇÃO CÍVEL – Interposição contra sentença que julgou parcialmente procedente ação de indenização por danos morais, materiais e estéticos. Acidente sofrido por menor de idade nas dependências do condomínio. Laudo pericial que se apresenta conclusivo, apontando a falta de conformidade do local com as diretrizes da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT). Omissão quanto às normas de segurança que reflete na prática de ilícito, causadora do dano moral. Valor da indenização arbitrado que se afigura adequado, proporcional ao dano e distanciado do enriquecimento indevido. Pedido de minoração rejeitado. Honorários advocatícios majorados em vista do ofício desenvolvido na fase recursal. Aplicação do artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil. Sentença mantida.

Apelação não provida.

Muito obrigado!

www.franciscomaia.com.br
francisco@franciscomaia.com.br



WhatsApp: (31) 99180-8338



VIII SEMINÁRIO
JURÍDICO CBIC
CONSTRUINDO O DIREITO

EFICÁCIA DOS
PRECEDENTES
NA BUSCA DA
**SEGURANÇA
JURÍDICA**

GOIÂNIA • GO





VIII SEMINÁRIO JURÍDICO CBIC CONSTRUINDO O DIREITO

EFICÁCIA DOS
PRECEDENTES
NA BUSCA DA
**SEGURANÇA
JURÍDICA**



GOIÂNIA • GO

