

VÍCIOS CONSTRUTIVOS NA CONSTRUÇÃO CIVIL

RODRIGO TOSCANO DE BRITO

AS 3 PRINCIPAIS QUESTÕES SOBRE O ASSUNTO

- 1. Aplica-se o sistema do Código Civil ou do Código de Defesa do Consumidor?**
- 2. Qual prazo deve ser aplicado?**
- 3. O agente financeiro é responsável pelos vícios da obra?**

APLICA-SE O SISTEMA DO CÓDIGO CIVIL OU DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR?

Pode se configurar uma:

a) Relação civil: Código Civil

b) Relação de consumo: CDC

- Questão que precisa ser enfrentada: o sistema de proteção do consumidor, no CDC, é pior para o consumidor do que o do Código Civil, quanto ao assunto relacionado aos vícios de construção.

- Necessidade de diálogo das fontes.

2. QUAL PRAZO DEVE SER APLICADO?

HARMONIZAÇÃO DOS INTERESSES DOS PARTICIPANTES DA RELAÇÃO DE CONSUMO

Os prazos do Código Civil são mais benéficos para o consumidor e criam limitações temporais para a obrigação de indenizar por parte do fornecedor.

Mesmo assim, existem **duas formas** de se interpretar o tema à luz do diálogo entre o CC e o CDC.

1º) Vícios: QUANTO À **PERFEIÇÃO** DO IMÓVEL e QUANTO À **SEGURANÇA DA OBRA**: aplicação dos artigos 445 e 618, do CC.

2º) Vícios: QUANTO À **PERFEIÇÃO** DO IMÓVEL e QUANTO À **SEGURANÇA DA OBRA**: aplicação apenas do 618, do CC.

3. O AGENTE FINANCEIRO É RESPONSÁVEL PELOS VÍCIOS DA OBRA?

“A Caixa Econômica Federal, nas hipóteses em que atua como agente financeiro em sentido estrito, não ostenta legitimidade para responder por pedido decorrente de vícios de construção na obra financiada, não sendo possível o reconhecimento da responsabilidade solidária com a seguradora”.

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.377.310 – PB –
Rel. Min. Luis Felipe Salomão.

NOTAS CONCLUSIVAS

Aplica-se o sistema do Código Civil ou do Código de Defesa do Consumidor?

Qual prazo deve ser aplicado?

O agente financeiro é responsável pelos vícios da obra?