

# Iº Workshop

## Avaliação de Desempenho na Prática



### Módulo 04

## Avaliação de Desempenho na Entrega, Uso e Manutenção

Alexandre Junqueira Gomide

## INTRODUÇÃO – NORMA DE DESEMPENHO E NOVAS CONSEQUÊNCIAS

A norma de desempenho altera profundamente as obrigações dos construtores para entrega do produto final: há necessidade de se atingir o desempenho determinado na NBR 15575.

Além de tal atingir o desempenho esperados, os construtores/incorporadores devem tomar outras providências?

Sim: PROVAR que o desempenho esperado foi atingido.

E como fazê-lo?



## PARTE I – NORMA DE DESEMPENHO E ÔNUS DA PROVA

### Regra Geral – Código de Processo Civil

Art. 333. O ônus da prova incumbe:

- I - ao autor, quanto ao fato constitutivo do seu direito;
- II - ao réu, quanto à existência de fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito do autor.

### Exceção – Código de Defesa do Consumidor

Art. 6º São direitos básicos do consumidor:

[...]

- VIII - a facilitação da defesa de seus direitos, inclusive com a inversão do ônus da prova, a seu favor, no processo civil, quando, a critério do juiz, for verossímil a alegação ou quando for ele hipossuficiente, segundo as regras ordinárias de experiências;



## PARTE I – NORMA DE DESEMPENHO E ÔNUS DA PROVA

“EMPREENHIMENTO IMOBILIÁRIO. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. Demanda ajuizada pelo condomínio. **Aplicação do Código de Defesa do Consumidor. Verossimilhança e hipossuficiência presentes. Inversão do ônus da prova (art. 6º, VIII, CDC). Incorporadora que deveria ter provado que os defeitos na construção apontados na inicial são decorrentes de falta de manutenção e não de vícios construtivos.** Prova pericial não foi realizada por ausência de adiantamento do custeio dos honorários periciais pela ré. Reparação dos defeitos devida. Recurso provido”. (Tribunal de Justiça de São Paulo, Apelação nº 0005111-06.2010.8.26.0554, Rel. Mary Grün, j. 25 de Agosto de 2014).



## PARTE I – NORMA DE DESEMPENHO E ÔNUS DA PROVA

### Como provar que o desempenho foi atingido?

A quem cabe o ônus dessa prova?

#### **1ª Problemática:**

Ultrapassados dois anos da entrega do prédio, o Condomínio promove ação em face da construtora, alegando vícios construtivos, decorrentes do não atendimento dos requisitos da norma de desempenho.

A quem cabe a prova de que o desempenho não foi atingido? Ao Condomínio? Ou cabe ao construtor demonstrar que atingiu o desempenho?

#### **Proposta de solução:**

Método dos cinco passos e diretrizes técnicas de inspeção de manutenção predial



## PARTE I – NORMA DE DESEMPENHO E REGRAS GERAIS SOBRE ÔNUS DA PROVA

### 2ª Problemática:

Construtor projeta e executa a obra de forma absolutamente correta. Além disso, também realiza as necessárias inspeções, demonstrando ter atingido o desempenho esperado. Por outro lado, o Condomínio deixa de realizar as necessárias manutenções e inspeções. Em razão da ausência de manutenção, o prédio degrada-se precocemente. Posteriormente, o Condomínio ingressa com ação judicial em desfavor da construtora.

Nesse caso, considerando-se a NBR 5674 e NBR 15575, é possível falar em isenção de responsabilidade do construtor? Em tese sim. E na prática?

### Proposta de Solução:

Em razão da inversão do ônus da prova, construtor realiza auditoria ou inspeção da manutenção, para verificar se o Condomínio está realizando as necessárias manutenções.





## PARTE II – VIDA ÚTIL E PRAZOS DE RESPONSABILIDADE DO CONSTRUTOR

“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”.



## PARTE II – VIDA ÚTIL E RESPONSABILIDADE DO CONSTRUTOR

“O prazo previsto no art. 618, parágrafo único, do Código Civil, refere-se unicamente à **garantia** prevista no 'caput' do mesmo dispositivo legal. 2. O dono da obra pode acionar o empreiteiro com base no mau cumprimento do contrato no prazo prescricional de dez anos (art. 205, CC)”. (Tribunal de Justiça de São Paulo, Apelação nº 9153059-79.2005.8.26.0000, Rel. Francisco Bianco, j. 1º de agosto de 2011).

A este respeito, ainda, tem-se o Enunciado 181 do Centro de Estudos Judiciários do Conselho da Justiça Federal CEJ: “O prazo referido no art. 618, parágrafo único, do CC refere-se unicamente à **garantia** prevista no 'caput', sem prejuízo de poder o dono da obra, com base no mau cumprimento do contrato de empreitada, demandar perdas e danos”.





## PARTE II – VIDA ÚTIL E RESPONSABILIDADE DO CONSTRUTOR

### E se for ultrapassado o prazo da garantia legal?

Súmula 194 do STJ: “Prescreve em vinte anos a ação para obter, do construtor, indenização por defeitos da obra”.

Súmula redigida antes da entrada em vigor do CC. Entendimento atual predominante:

“O dono da obra pode acionar o empreiteiro com base no mau cumprimento do contrato no prazo prescricional de **dez anos** (art. 205, CC)”. (Tribunal de Justiça de São Paulo, Apelação nº 9153059-79.2005.8.26.0000, Rel. Francisco Bianco, j. 1º de agosto de 2011).

“Prescreve em vinte anos a ação para obter, do construtor, indenização por defeito da obra, na vigência do Código Civil de 1916, e **em 10 anos, na vigência do Código atual**, respeitada a regra de transição prevista no art. 2.028 do Código Civil de 2002”. (STJ, AgRg no RESP 1.344.043, Rel. Min. Maria Isabel Gallotti, j. 17 de Dezembro de 2013).



## PARTE II – VIDA ÚTIL E RESPONSABILIDADE DO CONSTRUTOR

### E se for ultrapassado o prazo da garantia legal?

Posições minoritárias:

“Possibilidade do ajuizamento de ação indenizatória após o prazo de garantia, demonstrando o adquirente a culpa do construtor, nos termos do art. 177, do CC 1916 e Súmula 194 do C. STJ. Prazo prescricional que, após a revogação do Código Civil de 1.916, passou a ser **quinquenal**, nos termos do art. 27 do Código de Defesa do Consumidor, com termo inicial em 11 de janeiro de 2.003”. (Tribunal de Justiça de São Paulo, Apelação nº 0039602-20.2007.8.26.0562, Rel. Francisco Loureiro, j. 26 de Julho de 2012).



## PARTE II – VIDA ÚTIL E RESPONSABILIDADE DO CONSTRUTOR

A contagem se dá a partir de quando?

“Art. 27. Prescreve em cinco anos a pretensão à reparação pelos danos causados por fato do produto ou do serviço prevista na Seção II deste Capítulo, iniciando-se a contagem do prazo a partir do conhecimento do dano e de sua autoria”.

“cuidando-se de danos em obras e construções, quando os vícios que os ocasionaram são contínuos, progressivos e permanentes, é difícil ou até mesmo impossível fixar o termo inicial da prescrição. Nessas situações, em regra a configuração do dano, a sua ciência pelo segurado e o conhecimento inequívoco da sua origem dependem de perícia. Não há dúvida de que a prescrição é contada da data em que o interessado tiver conhecimento do fato e seus efeitos”. (Tribunal de Justiça de São Paulo, Apelação nº 9132014-48.2007.8.26.0000, voto foi proferido em 15 de Maio de 2012).



## PARTE II – VIDA ÚTIL E RESPONSABILIDADE DO CONSTRUTOR

Vida útil e jurisprudência do STJ:

RESP 984.106-SC, de relatoria do Ministro Luis Felipe Salomão, j. Outubro de 2012. Segundo aquele julgado, no âmbito do Código de Defesa do Consumidor, ainda que a garantia seja ultrapassada, o fornecedor deve ficar responsável pelo vício da coisa durante o prazo de *vida útil* daquele produto.

E qual o prazo de vida útil dos sistemas?



## PARTE II – VIDA ÚTIL E RESPONSABILIDADE DO CONSTRUTOR

A norma estabelece valores mínimos de desempenho para os mais diversos sistemas de uma edificação (estrutura, de segurança contra incêndio, funcionalidade e acessibilidade, conforto tátil e antropodinâmico, conforto térmico, acústico, lumínico e desempenho de estanqueidade).

Esses valores mínimos podem ser utilizados pela jurisprudência?

Nos parece um caminho.



**Obrigado!**

[alexandre@junqueiragomide.com.br](mailto:alexandre@junqueiragomide.com.br)

[www.junqueiragomide.com.br](http://www.junqueiragomide.com.br)

[www.civilemobiliario.com.br](http://www.civilemobiliario.com.br)

