

Promoção



Realização



21 a 25 de setembro de 2009  
Hotel Maksoud Plaza – São Paulo

# Prazos de garantia: Consequências da aplicação da ABNT NBR 15575 na indústria da construção civil.

José Carlos B. Puoli

# Comunicados

Os conceitos e opiniões apresentados nesta atividade são de responsabilidade exclusiva do palestrante.

O Congresso não se responsabiliza por opiniões ou pareceres emitidos por terceiros, associados ou não, ou pelo emprego indevido das informações aqui contidas.

É proibida a reprodução total ou parcial deste material sem a aprovação prévia e por escrito do XV COBREAP.



- 1) O que é garantia? Pelo dicionário: É o ato de se responsabilizar por...; O ato de afirmar como bom.(Fonte “Aurélio”)
- 2) No mundo jurídico o termo tem acepções similares e no que interessa ao presente debate liga-se ao tema da responsabilidade civil.
- 3) Genericamente: A responsabilidade civil trata dos modos pelos quais são resolvidas situações nas quais ato ou omissão de alguém acarreta dano.
- 4) Dano = perda injustificada de um bem (ou de parte dele).



- 5) No âmbito da construção civil: garantia e responsabilidade civil são temas que se ligam à qualidade da edificação realizada e ao direito do “adquirente” (ou contratante) da obra obter reparação (em espécie ou pecuniária) em casos de defeito ou vício construtivo.
- 6) Vício da construção: defeito que prejudique a função normal do bem.
- 7) Classificação quanto à causa, defeitos de: a) concepção (projeto defeituoso); b) produção (construção mal executada); e/ou c) de informação ou comercialização (informação insuficiente ou inadequada – publicidade).

- 8) Relevância: endereçamento da responsabilidade e eventual direito de regresso.
- 9) Classificação quanto ao momento do aparecimento do vício: a) vícios aparentes ou de fácil detecção; b) vícios ocultos.
- 10) Relevância para definição do prazo para reclamação:
- 11) Para vícios aparentes em imóvel, a “reclamação” será aceita em até um ano da entrega (art. 445 do NCC).
- 11.1) Se oculto a reclamação será aceita em até um ano do aparecimento, até o prazo máximo de 1 ano imóveis (par. 1º).

- 12) Se o vício estiver ligado à solidez e/ou segurança de uma edificação, o art. 618 do NCC afirma que o construtor deve responder por este tipo de vício por 5 anos.
  
- 13) Na jurisprudência cristalizou-se a orientação de que estes cinco anos caracterizam prazo de garantia. Neste período, qualquer ocorrência seria imputada ao construtor, independentemente do comprador ter de provar a culpa do construtor.
  
- 14) Esta generalização tem sido “derrubada” na hipótese de se provar que foi o mau uso da unidade e/ou a falta de manutenção que levou ao aparecimento da questão

- 15) Importância da NBR 15575. “Canal de interlocução entre o “técnico e o jurídico. P.ex. CDC: Art. 39 VIII “veda” a venda de bens que não atendam normas técnicas...
- 16) Importância da NBR 15575 em si: Reafirma dever de informar (de incorporadores e construtores) de modo completo e adequado.
- 17) Incorpora o entendimento de que toda garantia é condicional (necessidade de bom uso e manutenção, “devidos” pelo dono da obra).
- 18) Padronização mínima de prazos de garantia embasada em ampla e prévia consulta à sociedade.

19) Ajuda a “completar” lacunas legais melhorando a regulamentação da relação construtor/comprador no período pós obra.

20) Remete aos manuais de uso (ex. definições, item 3.18) e fala do dever de entrega destes manuais (v. item 5.3.2 da Norma).

21) Relaciona a manutenção como atividade necessária a que se mantenha a expectativa de vida útil do elemento ou sistema construtivo (v. p. ex: item 3.29, definição de vida útil e também fls. 39, ambos da NBR)

22) Define genericamente prazo de garantia (v. item 3.24)  
Crítica (“não técnica) à esta definição.

- 23) Demonstra a importância das inspeções periódicas e de novo da manutenção preventiva como meio de diminuir custo daquilo que se faça necessário ao reparo ou à busca por “garantir” se mantenha o desempenho esperado ao longo da vida útil do elemento ou sistema construtivo (v. p. ex. item 14.3.1 sobre “manutenibilidade”).
- 24) Define momento a partir do qual serão contados os prazos de garantia (“habite-se”, v. fls. 46 item D.3.2.1).
- 25) Oferece para a sociedade (engenheiros, adquirentes, advogados, juízes, etc.) tabela de prazos “mínimos” usualmente praticados (tabela “D1”).

- 26) Em suma, a NBR 15575 dá informações fidedignas a respeito dos diferentes elementos e sistemas de uma construção, ajuda a diferenciar itens realmente ligados a solidez e segurança de outros que não têm vínculo direto com tais características e ajuda a delimitar, no atual estágio de desenvolvimento tecnológico, padrões (e prazos) de garantia e responsabilidade na construção civil.
- 27) Isto tudo auxilia na solução de conflitos, seja no momento preventivo, seja em discussões extrajudiciais, seja no âmbito de processos judiciais, eis que a sociedade passa a ter elementos mais claros e tecnicamente respaldados para definir até onde vai a responsabilidade do construtor e onde começa a responsabilidade dos próprios adquirentes de obras.

Obrigado!

São Paulo, 25 de setembro de 2009.

José Carlos B. Puoli

[josepuoli@dgcgt.com.br](mailto:josepuoli@dgcgt.com.br) (38417500)