



# VÍCIOS CONSTRUTIVOS

GARANTIAS E  
RESPONSABILIDADES  
NA CONSTRUÇÃO CIVIL

---

GUSTAVO CAMACHO SOLON





# VÍCIOS CONSTRUTIVOS

GARANTIAS E  
RESPONSABILIDADES  
NA CONSTRUÇÃO CIVIL

---

GUSTAVO CAMACHO SOLON



São Paulo – SP  
2026

# SUMÁRIO

<b>PREFÁCIOS</b>	<b>1</b>
------------------	----------

<b>01</b>	<b>FUNDAMENTOS FILOSÓFICOS E TÉCNICOS</b>	<b>5</b>
1.1	ARQUITETURA E FILOSOFIA: O LEGADO DE VITRUVIUS	6
1.2	O CONCEITO DE “VÍCIO CONSTRUTIVO” NA FILOSOFIA DA ARQUITETURA	8
1.3	PARADOXOS DA PERFEIÇÃO: QUANDO A VIRTUDE SE TORNA VÍCIO	10
1.4	VÍCIOS CONSTRUTIVOS COMO SINTOMAS CULTURAIS	12
1.5	SUPERANDO OS VÍCIOS: A ARQUITETURA COMO ARTE ÉTICA	14
1.6	A ATUALIDADE DOS VÍCIOS CONSTRUTIVOS	16

<b>02</b>	<b>NORMAS TÉCNICAS DA ABNT: FUNDAMENTOS DA QUALIDADE CONSTRUTIVA</b>	<b>21</b>
2.1	NBR 15575	22
2.1.1	Estrutura da Norma	24
2.1.2	Sistemas Hidrossanitários	29
2.2	ABNT NBR 5674	31
2.2.1	Requisitos da ABNT NBR 5674	34
2.2.2	Os tipos de manutenção recomendados pela ABNT NBR 5674	35
2.2.3	ABNT NBR 5674 e os relatórios de manutenção	37
2.2.4	A NBR 5674 e o controle de orçamentos de manutenção	38
2.2.5	A ABNT NBR 5674 e os critérios para a contratação de serviços de manutenção	39
2.3	NBR 16280	41
2.3.1	A importância da NBR 16280	43
2.3.2	Aplicação Prática Em Condomínios	46
2.3.3	Responsabilidades da aprovação das reformas segundo a NBR 16280	48
2.3.4	Consequências do descumprimento da NBR 16280	50
2.4	ABNT NBR 16747	51
2.4.1	Aplicação em edificações públicas e privadas	52

2.4.2	Principais aspectos da ABNT NBR 16747	54
2.4.3	Os níveis de prioridade definidos na ABNT NBR 16747	57
2.5	ABNT NBR 6118	59
2.5.1	As principais implicações das mudanças na resistência do concreto na NBR 6118	61
2.5.2	Benefícios da implementação da NBR 6118 nas construções brasileiras	63
2.5.3	Alterações nos critérios de durabilidade na NBR 6118:2014	66
2.5.4	A NBR 6118 e o design de estruturas de concreto	68
2.5.5	Desafios na implementação da NBR 6118	70
2.5.6	A NBR 6118 e o custo das construções brasileiras	72
2.5.7	Principais impactos ambientais da aplicação da NBR 6118	74
2.6	NBR 17170	76
2.6.1	Principais pontos da NBR 17170	76
2.6.2	A importância da ABNT NBR 17170	77
2.6.3	Principais formas de influência da ABNT NBR 17170 na manutenção preventiva dos condomínios	79
2.6.4	Detalhes importantes	81
2.6.5	Impactos específicos da NBR 17.170 nos custos de manutenção dos condomínios	82
2.6.6	A NBR 17.170 e a redução dos litígios	84
2.6.7	A ABNT NBR 17170 e os prazos de garantia	85
2.6.8	As responsabilidades dos síndicos segundo a NBR 17170	86
2.6.9	Os desafios com a implementação da NBR 17.170	88



## **03 ASPECTOS JURÍDICOS E GARANTIAS LEGAIS** 93

3.1	SUPORTE JURÍDICO PARA APLICAÇÃO DAS NORMAS TÉCNICAS	93
3.1.1	Aplicação do Artigo 39, VIII do CDC	93
3.1.2	Relação com o Artigo 615 do Código Civil	94
3.2	TEORIA DA GARANTIA NA CONSTRUÇÃO CIVIL	95
3.2.1	Teoria da garantia no direito do consumidor e sua aplicação aos vícios construtivos	95
3.2.2	Normas técnicas e legislação aplicáveis	96
3.2.3	O art. 18 do CDC: sua importância na reparação de vícios construtivos	97
3.2.4	Classificação Dos Vícios Construtivos: Aparentes Vs. Ocultos	98

3.2.5	A incorporadora como guardiã da qualidade: o dever de prevenção e reparação	100
3.2.6	Consequências do descumprimento do prazo de 30 Dias	102
3.2.7	Diálogo com o Código Civil: Art. 618 e a Garantia Decenal	103
3.3	EXCLUDENTES PARA NÃO ATENDIMENTO DAS GARANTIAS - CULPA EXCLUSIVA DO CONSUMIDOR, FATO DE TERCEIRO E FORÇA MAIOR - ART. 393 DO CC E ART. 14, PARÁGRAFO 30, INCISO II DO CDC	105
3.3.1	Culpa Exclusiva do Consumidor	106
3.3.2	Fato de Terceiro	107
3.3.3	Caso Fortuito e Força Maior	107
3.4	APLICAÇÃO NO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR	109
3.5	TEORIA DA RESPONSABILIDADE. RESPONSABILIDADE CIVIL, VÍCIOS OCULTOS, ASPECTOS GERAIS DA RESPONSABILIDADE CIVIL AQUILIANA, RESPONSABILIDADE CIVIL OBJETIVA E SEUS PRESSUPOSTOS. DANO, NEXO E CULPA DECORRENTE DE IMPRUDÊNCIA, NEGLIGÊNCIA OU IMPERÍCIA	110
3.5.1	Responsabilidade Civil: Conceito e Aspectos Gerais	111
3.5.2	Vertentes da Responsabilidade Civil	111
3.5.3	Responsabilidade Civil Aquiliana: Elementos Essenciais	111
3.5.4	Responsabilidade Civil Objetiva e Subjetiva	112
3.6	VÍCIOS OCULTOS	113
3.7	PRAZOS PRESCRICIONAL E DECADENCIAIS, 3, 5 E 10 ANOS. ARTIGO 206 CC, CDC E 205 DO CC.	115
3.7.1	Conceitos Básicos	115
3.7.2	Distinção entre prescrição e decadência	116
3.7.3	Aplicação Prática	116
3.8	CONSIDERAÇÕES GERAIS	118

<b>PATOLOGIAS CONSTRUTIVAS: DIAGNÓSTICO E CLASSIFICAÇÃO</b>	121
<b>4.1</b> PATOLOGIAS ENDÓGENAS	122
<b>4.2</b> PATOLOGIAS EXÓGENAS	124
<b>4.3</b> PATOLOGIAS FUNCIONAIS	127
<b>4.4</b> PATOLOGIAS CONSTRUTIVAS E A DURABILIDADE DAS EDIFICAÇÕES	130
<b>4.5</b> PATOLOGIAS CONSTRUTIVAS EM CONDOMÍNIOS DO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA	132
<b>4.6</b> PATOLOGIAS CONSTRUTIVAS E A DURABILIDADE NAS ESCOLAS E UNIVERSIDADES	135

<b>4.7</b>	<b>PATOLOGIAS CONSTRUTIVAS E A DURABILIDADE NO SETOR HOTELEIRO</b>	<b>137</b>
<b>4.8</b>	<b>PATOLOGIAS CONSTRUTIVAS EM GINÁSIOS POLIESPORTIVOS</b>	<b>139</b>
<b>4.9</b>	<b>PATOLOGIAS CONSTRUTIVAS EM HOSPITAIS</b>	<b>142</b>
<b>4.10</b>	<b>PATOLOGIAS CONSTRUTIVAS EM EDIFÍCIOS RESIDENCIAIS E EDIFICAÇÕES DE PEQUENO PORTE</b>	<b>144</b>
<b>4.11</b>	<b>PATOLOGIAS CONSTRUTIVAS E A DURABILIDADE DAS FACHADAS DE EDIFÍCIOS</b>	<b>146</b>
<b>4.12</b>	<b>A RELEVÂNCIA DA ENGENHARIA DIAGNÓSTICA NA CONSTRUÇÃO CIVIL</b>	<b>148</b>



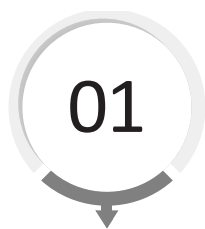
<b>05</b>	<b>PERITOS; PERÍCIAS E LAUDOS TÉCNICOS</b>	<b>153</b>
<b>5.1</b>	<b>PERITOS</b>	<b>153</b>
<b>5.1.1</b>	<b>Perfil profissional do perito judicial</b>	<b>155</b>
<b>5.1.2</b>	<b>Habilitação técnica legal</b>	<b>156</b>
<b>5.1.3</b>	<b>Domínio de normas técnicas e processuais</b>	<b>156</b>
<b>5.1.4</b>	<b>Imparcialidade e ética profissional</b>	<b>156</b>
<b>5.1.5</b>	<b>Capacidade analítica e comunicativa</b>	<b>157</b>
<b>5.1.6</b>	<b>Atualização contínua e postura colaborativa</b>	<b>157</b>
<b>5.1.7</b>	<b>Desafios dos peritos</b>	<b>157</b>
<b>5.2</b>	<b>A PERÍCIA NO AMBITO DO DIREITO PROCESSUAL CIVIL</b>	<b>160</b>
<b>5.2.1</b>	<b>Princípios Constitucionais incidentes</b>	<b>168</b>
<b>5.2.2</b>	<b>O CPC/2015 e a prova pericial</b>	<b>177</b>
<b>5.2.3</b>	<b>Principais inovações introduzidas pelo CPC/2015</b>	<b>178</b>
<b>5.3</b>	<b>O LAUDO PERICIAL</b>	<b>183</b>
<b>5.3.1</b>	<b>Estrutura formal do laudo (CPC, art. 473)</b>	<b>184</b>
<b>5.3.2</b>	<b>Conteúdo técnico: metodologia, fundamentação e auditabilidade</b>	<b>185</b>
<b>5.3.3</b>	<b>Exemplos de Metodologias em Engenharia Civil</b>	<b>186</b>
<b>5.3.4</b>	<b>Fundamentação normativa e conceitual</b>	<b>187</b>
<b>5.3.5</b>	<b>Transparência, limitações e reprodutibilidade</b>	<b>188</b>
<b>5.3.6</b>	<b>Linguagem: Clareza, Coerência e Objetividade</b>	<b>189</b>
<b>5.3.7</b>	<b>Valoração judicial do laudo e controle de qualidade processual</b>	<b>190</b>
<b>5.3.8</b>	<b>Impugnação, Complementação e Substituição do Perito</b>	<b>191</b>
<b>5.4</b>	<b>ELABORAÇÃO DO LAUDO PERICIAL</b>	<b>192</b>
<b>5.4.1</b>	<b>Planejamento Técnico-Processual da Atividade Pericial</b>	<b>192</b>
<b>5.4.2</b>	<b>Observância Normativa e Profissional na Atividade Pericial</b>	<b>194</b>

5.4.3	Estrutura Lógica do Laudo Pericial à Luz do Art. 473 do CPC	195
5.4.4	Fundamentação Técnica, Imparcialidade e Delimitação de Escopo na Perícia Judicial	196
5.4.5	Registro Documental e Transparência na Prova Pericial	197
5.4.6	Cumprimento de Prazos e Cooperação Processual na Atividade Pericial	198
5.4.7	Elementos Essenciais de um Laudo Pericial de Qualidade	199
5.4.8	Recomendações Adicionais ao Perito: Clareza, Limites e Rastreabilidade	200
5.4.9	Planejamento Detalhado da Atividade Pericial: Etapas e Relevância Processual	201
5.4.10	Ética e responsabilidade do perito	202
5.5	TRÊS EIXOS ESSENCIAIS DO PROCEDIMENTO JUDICIAL	203
5.5.1	Interação com o magistrado	204
5.5.2	Deveres principais do perito perante o juízo:	204
5.5.3	Interação com os advogados das partes	204
5.5.4	Interação com os assistentes técnicos	205
5.6	RESPONSABILIDADE DECORRENTE DA RELEVÂNCIA DA FUNÇÃO	205
5.6.1	Responsabilidade civil	206
5.6.2	Responsabilidade administrativa	206
5.6.3	Responsabilidade penal	206
5.6.4	Deveres éticos centrais:	207
5.7	ENGENHARIA LEGAL: CONCEITO E PAPEL	208
5.7.1	Especialidade e escopo	208
5.8	A INFLUÊNCIA DA PROVA PERICIAL NA SENTENÇA	209
5.8.1	Livre convencimento motivado	211
5.8.2	Função elucidativa da perícia em engenharia civil	212
5.8.3	Dever de motivação e controle da prova técnica	213
5.8.4	Fatores de credibilidade e desafios práticos	213
5.8.5	Valor probatório e requisitos de legitimidade	214

A	ENGENHARIA CIVIL COMO OBJETO DE LITÍGIO JUDICIAL	217
6.1	COMPLEXIDADE TÉCNICA E IMPACTOS PROCESSUAIS NA PRODUÇÃO DA PROVA PERICIAL	217
6.2	TIPOLOGIAS PRINCIPAIS DE LITÍGIOS	219
6.2.1	Vícios construtivos	219

6.2.2	Inadimplemento contratual em obras e reformas: aspectos jurídicos e técnicos	221
6.2.3	Avaliações de imóveis, benfeitorias e indenizações: aspectos técnicos e jurídicos	222
6.2.4	Danos a terceiros decorrentes de obras ou atividades técnicas	224
6.2.5	Descumprimento de normas técnicas, códigos de obras e regulamentos: repercussões jurídicas e técnicas	225
6.3	INSTRUMENTOS PROCESSUAIS E ACELERAÇÃO DA TUTELA	226
6.3.1	Ação de produção antecipada de provas	226
6.3.2	Ação de obrigação de fazer para reparo de vícios	227
6.3.3	Ação indenizatória por danos materiais e morais decorrentes de vícios construtivos	228
6.4	ARBITRAGEM EM LITÍGIOS DE ENGENHARIA CIVIL	230
6.4.1	Vantagens comparativas da mediação e da arbitragem frente ao processo judicial	231
6.4.2	Perspectiva integradora entre Direito e Engenharia	231
6.5	A IMPORTÂNCIA DA PERÍCIA PRÉ-CONSTITUÍDA EM LITÍGIOS DE ENGENHARIA CIVIL	232
	CONSIDERAÇÕES FINAIS	239
	REFERÊNCIAS	243





# FUNDAMENTOS FILOSÓFICOS E TÉCNICOS

A arquitetura, enquanto manifestação técnica e cultural, carrega em sua essência uma responsabilidade jurídica indelével. Como advogado especialista em vícios construtivos, entendo que cada linha projetual, cada escolha de material e cada etapa executiva não são meros detalhes técnicos, mas atores silenciosos em potenciais litígios.

Este capítulo não apenas desvenda os princípios que regem a construção civil, mas os analisa através da lente da legislação, destacando como a negligência aos preceitos vitruvianos — *Firmitas*, *Utilitas* e *Venustas* — pode se traduzir em violações ao Código de Defesa do Consumidor (CDC) e ao Código Civil (CC).

Aqui, exploraremos como a tríade clássica se harmoniza com as exigências legais contemporâneas:

- **Firmitas (solidez):** Corresponde ao dever de segurança imposto pelo Artigo 18 do CDC, que responsabiliza objetivamente fornecedores por danos decorrentes de falhas estruturais.
- **Utilitas (utilidade):** Reflete a obrigação de adequação ao uso (Art. 39, VIII, CDC), garantindo que a obra atenda às necessidades funcionais do consumidor.
- **Venustas (beleza):** Alinha-se ao direito à qualidade estética, previsto na doutrina dos vícios redibitórios (Art. 441 do CC), que protege contra defeitos ocultos que desvalorizam o imóvel.

Prepare-se para uma análise onde a filosofia clássica e a engenharia moderna se encontram com a letra da lei — e onde cada rachadura, infiltração ou desvio normativo pode ser o elo entre um erro técnico e uma condenação judicial. **Vamos decifrar, juntos, os alicerces legais que sustentam (ou derrubam) uma obra.**

## 1.1 ARQUITETURA E FILOSOFIA: O LEGADO DE VITRUVIUS

No alvorecer do Império Romano, Marco Vitrúvio Polião legou à posteridade o tratado *De Architectura*, escrito no século I a.C., que se impôs muito além de um simples manual técnico, tornando-se o pilar fundacional da arquitetura ocidental. Essa obra é, acima de tudo, um testamento filosófico, no qual o autor sintetiza saberes que vão da engenharia à astronomia, da ética à estética, codificando um ideal de civilização. Para Vitrúvio, a arquitetura não se limita a descrever métodos construtivos; ela representa a expressão máxima da harmonia que deve existir entre o humano e o cósmico, entre a razão e a tradição. Em meio à expansão imperial, surgia a necessidade de construir cidades que refletissem a grandeza de Roma sem, contudo, sucumbir à decadência. Sua resposta residia na tríade *firmitas*, *utilitas* e *venustas* – solidez, utilidade e beleza –, princípios que, por sua própria natureza, transcendem os aspectos técnicos e assumem valores éticos e morais.

Essa tríade vitruviana não foi concebida por mero acaso, mas sim como um eco deliberado do pensamento clássico. O equilíbrio, conceito central na filosofia de Aristóteles, que enfatiza a mediedade entre extremos, encontrou em Vitrúvio um campo de aplicação na arquitetura. A *firmitas*, ou solidez, pode ser comparada à virtude da coragem, que se posiciona entre a fragilidade e o excesso; a *utilitas*, ou utilidade, reflete a prudência, rejeitando tanto o inútil quanto o excessivamente pragmático; e a *venustas*, ou beleza, ecoa a justiça, na medida em que harmoniza as partes para formar um todo coerente. Assim, a tríade não pode ser encarada como um conjunto rígido de regras, mas sim como um convite

à sabedoria prática, onde o arquiteto – ao unir teoria e prática – assume um papel similar ao do filósofo que domina as artes liberais.

No entanto, quando os princípios que compõem essa tríade deixam de se equilibrar, surgem os vícios construtivos, falhas que transcendem a mera técnica e adentram o campo dos valores éticos e estéticos. Vitruvius alerta que a substituição de um princípio pelos demais leva a uma degeneração da arquitetura, transformando-a em *hybris*, ou desmesura. Quando a busca exagerada pela solidez domina sem considerar a utilidade e a beleza, erguem-se monumentos que mais se assemelham a túmulos da razão—como as muralhas ciclópicas, cuja massa excessiva ignora a economia e a proporção necessárias. Por outro lado, a utilidade, se tratada como fim em si mesma, pode gerar espaços que servem apenas como meras máquinas, desprovidos da dimensão simbólica e humanizadora do habitar. Já a beleza, se desvinculada dos demais critérios, torna-se uma máscara ornamental que oculta a fragilidade estrutural e a falta de propósito funcional, traindo a verdadeira essência do que se espera de uma obra arquitetônica.

Essa análise leva à problematização central: por que, mesmo diante de um ideal tão claro, os vícios construtivos continuam a proliferar? Vitruvius sugere que essa corrupção não é fruto de meras imperfeições técnicas, mas reflete as condições da alma dos seus criadores. Quando a avareza, a vaidade ou até mesmo uma preguiça intelectual se impõem, os edifícios deixam de ser uma expressão da grandeza humana e passam a ser sintomas de uma sociedade em crise. Nesse sentido, *De Architectura* apresenta-se não como um tratado neutro, mas como um projeto ético, onde o arquiteto é instado a compreender as proporções da alma humana para atingir a verdadeira harmonia.

Diante desse cenário, é imperativo compreender os desafios que se impõem à crítica arquitetônica contemporânea. É necessário, por exemplo, investigar casos históricos de desequilíbrio na aplicação da tríade, bem como a relação intrínseca entre tais vícios e a decadência cultural. As lições deixadas por Vitruvius, portanto, permanecem atuais e essenciais para se repensar o modo de construir. A tríade, ao final, não se apresenta como um dogma imutável, mas sim como um chamado à constante vigilância: construir é, em última análise, um ato moral, e cada



## NORMAS TÉCNICAS DA ABNT: FUNDAMENTOS DA QUALIDADE CONSTRUTIVA

As normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) não são meros manuais de boas práticas: são **instrumentos jurídicos de compliance**, cujo descumprimento pode desencadear litígios custosos, indenizações e até a nulidade de garantias contratuais. Para um especialista em vícios construtivos, dominar essas normas é como possuir um código de defesa — elas estabelecem parâmetros objetivos para comprovar negligência, imperícia ou má-fé em ações judiciais, além de balizar laudos periciais que definem o destino de processos milionários.

A NBR 15575 (Desempenho de Edificações Habitacionais), por exemplo, não se resume a critérios térmicos ou acústicos: é a **espinha dorsal do Artigo 39 do CDC**, que exige produtos e serviços adequados ao uso prometido. Quando uma infiltração compromete a estanqueidade de um apartamento (violando a Parte 6 da norma), configura-se um vício oculto redibitório (Art. 441 do CC), com direito à reparação integral ou devolução do valor pago. Já a NBR 6118 (Projeto de Estruturas de Concreto) transcende o cálculo de cargas: é a materialização do dever de segurança (Art. 18 do CDC). Um pilar dimensionado abaixo do previsto na norma não é um “erro de projeto” — é uma **falha grave que pode caracterizar responsabilidade objetiva do construtor**.

A NBR 5674 (Gestão da Manutenção) e a NBR 16747 (Inspeção Predial), por sua vez, são aliadas estratégicas na defesa de síndicos e

administradoras. A omissão na elaboração de planos de manutenção preventiva, por exemplo, pode transferir para o condomínio a culpa por danos originalmente atribuíveis à construtora, esvaziando garantias legais. E a NBR 17170 (Garantias de Edificações) ela redefine prazos decadenciais e prescricionais, detalhando **quando um vício deixa de ser “oculto” para se tornar “aparente”** — um divisor de águas em ações revisionais.

Este capítulo desvenda como as normas da ABNT:

1. **Funcionam como prova técnica** em ações indenizatórias, obrigações de fazer e revisões contratuais;
2. **Delimitam o nexos causal** entre falhas construtivas e danos materiais/morais;
3. **Protegem ou incriminam profissionais**, conforme a adesão aos padrões;
4. **Impactam prazos processuais**, especialmente na caracterização de vícios ocultos (5 anos) *versus* aparentes (90 dias).

Para o operador do Direito, ignorar essas normas é abrir mão de **argumentos irrefutáveis em juízo**. Para construtoras e incorporadoras, é assumir riscos desnecessários em um mercado onde a judicialização da construção civil cresce 12% ao ano. E para o consumidor, é perder a chance de transformar um manual técnico em um **alicerce de direitos**.

Prepare-se para entender por que, na construção civil, a norma técnica não é opcional — é a linha tênue entre o cumprimento do contrato e o tribunal. **Vamos decifrar, como a ABNT escreve as regras do jogo.**

## 2.1 NBR 15575

A NBR 15575 é a norma que estabelece os requisitos de desempenho para edificações habitacionais, sendo popularmente conhecida como a Norma de Desempenho. Publicada inicialmente em 2013 e revista em 2021, essa norma define critérios técnicos essenciais para garantir a qualidade, o conforto, a durabilidade e a segurança das construções residenciais no Brasil.

Seu principal objetivo é assegurar que os imóveis residenciais atendam às necessidades dos usuários ao longo de toda a vida útil da edificação. Para isso, a norma abrange aspectos fundamentais, como o desempenho térmico, que proporciona conforto aos ambientes; o desempenho acústico, responsável pelo isolamento de ruídos; a segurança contra incêndio; e a durabilidade dos sistemas construtivos. Além disso, também se preocupa com a manutenibilidade das edificações e com o conforto tátil e antropodinâmico dos usuários, demonstrando uma abordagem abrangente e integrada.

A aplicação da NBR 15575 se estende às edificações habitacionais novas, que são projetadas, construídas e mantidas conforme as diretrizes descritas em manuais de operação, uso e manutenção. No entanto, a norma não é retroativa, não abrangendo obras em andamento anterior à sua vigência, reformas, retrofits ou construções provisórias.



Made with Napkin

A importância da NBR 15575 para o setor da construção civil é indubitável. Ao padronizar os critérios de qualidade e desempenho dos imóveis residenciais, ela fornece uma referência valiosa para construtoras e projetistas na escolha de sistemas construtivos adequados. Essa padronização não só garante maior conforto e segurança aos usuários finais, mas também facilita processos de avaliação técnica e financiamento,



## ASPECTOS JURÍDICOS E GARANTIAS LEGAIS

### **3.1 SUPORTE JURÍDICO PARA APLICAÇÃO DAS NORMAS TÉCNICAS**

A legislação brasileira integra as normas técnicas da ABNT no ordenamento jurídico, especialmente no âmbito do Código de Defesa do Consumidor (CDC) e do Código Civil (CC), conferindo-lhes papel relevante na proteção do consumidor e na segurança jurídica das relações de consumo.

#### **3.1.1 Aplicação do Artigo 39, VIII do CDC**

O artigo 39, inciso VIII, do CDC (Lei nº 8.078/1990) proíbe ao fornecedor colocar no mercado de consumo qualquer produto ou serviço que esteja em desacordo com as normas expedidas pelos órgãos oficiais competentes ou, na ausência dessas normas específicas, com as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) ou outra entidade credenciada pelo Conmetro. Essa regra visa garantir a qualidade, segurança e adequação dos produtos e serviços oferecidos, protegendo a saúde e o patrimônio do consumidor.

Embora as normas da ABNT não tenham força de lei cogente por si só, o CDC impõe caráter de observância obrigatória na ausência de regulamentação oficial, tornando sua condição de cumprimento para a legalidade da oferta no mercado. O descumprimento pode acarretar

avaliações administrativas, como multas e apreensão de produtos, além de responsabilização civil. A interpretação deve ser integrada ao ordenamento jurídico, respeitando o princípio da legalidade e a proteção constitucional do consumidor.

### 3.1.2 Relação com o Artigo 615 do Código Civil

O artigo 615 do Código Civil trata da presunção de veracidade dos documentos públicos, estabelecendo que estes fazem prova plena, salvo se contestados por documento de igual natureza ou por prova cabal em contrário. Embora o artigo 615 não seja tratado diretamente das normas técnicas, sua aplicação é relevante quando se compartilham documentos técnicos, certificados e laudos que atestam a conformidade com as normas da ABNT.

Na prática, certificados de conformidade emitidos por entidades reconhecidas, como a ABNT, podem ser considerados documentos públicos ou de fé pública em processos judiciais, facilitando a comprovação da qualidade e segurança do produto ou serviço em questões relacionadas ao CDC. Assim, o artigo 615 do CC reforça a força probatória dos documentos que atestam o cumprimento das normas técnicas, auxiliando na responsabilização do fornecedor que não observa tais normas.

#### Síntese

Aspecto	Art. 39, VIII do CDC	Art. 615 do Código Civil
Objeto	Proibição de oferta de produtos/serviços fora da conformidade com normas oficiais ou ABNT	Presunção de veracidade de documentos públicos e de fé pública
Natureza	Norma de ordem pública e interesse social, vinculando fornecedores à observância das normas técnicas	Norma probatória que confere força aos documentos que comprovam conformidade
Aplicação prática	Impõe obrigação de conformidade técnica para proteção do consumidor e segurança do mercado	Conferir validade e força probatória a certificados e laudos técnicos emitidos por entidades reconhecidas
Sanções e consequências	Sanções administrativas e responsabilização civil por descumprimento	Facilitar a comprovação da conformidade em processos judiciais



Desta forma, o artigo 39, VIII do CDC torna obrigatória a observância das normas da ABNT para produtos e serviços no mercado de consumo, enquanto o artigo 615 do Código Civil fortalece a prova documental da conformidade com essas normas, consolidando um sistema jurídico que protege o consumidor e assegura a qualidade e segurança dos bens e serviços oferecidos no Brasil

## 3.2 TEORIA DA GARANTIA NA CONSTRUÇÃO CIVIL

### 3.2.1 Teoria da garantia no direito do consumidor e sua aplicação aos vícios construtivos

A Teoria da Garantia, alicerce do Direito do Consumidor brasileiro, emerge como um farol ético-jurídico na proteção dos hipossuficientes nas relações de consumo. Insculpida no Código de Defesa do Consumidor (CDC) – Lei nº 8.078/1990 –, essa teoria transcende a mera obrigação contratual, consagrando um dever objetivo de segurança que impõe ao fornecedor a responsabilidade pela integridade, qualidade e adequação dos produtos e serviços ofertados. No universo da construção civil, onde os riscos são amplificados pela durabilidade dos empreendimentos e pela complexidade técnica, essa teoria ganha contornos dramáticos, especialmente diante de vícios construtivos que comprometem a habitabilidade, a segurança e o patrimônio das famílias.

A Teoria da Garantia é fruto de uma evolução histórica que remonta ao direito romano, onde já se reconhecia o empresário como responsável pelos vícios ocultos (*vitia occulta*). No entanto, foi com o advento da sociedade de massa e a assimetria informativa entre fornecedores e consumidores que a teoria ganhou corpo no ordenamento brasileiro, influenciada pela Constituição Federal de 1988 (Art. 5º, XXXII) e por diretrizes internacionais, como as Diretrizes das Nações Unidas para Proteção do Consumidor (1985). Seu cerne reside na responsabilidade objetiva do fornecedor (Art. 12 e 14 do CDC), que dispensa a comprovação de culpa, bastando a demonstração do nexo causal entre o defeito e o dano. Nas palavras do jurista Ada Pellegrini Grinover: “A garantia é um direito subjetivo do consumidor, decorrente da própria natureza

## PATOLOGIAS CONSTRUTIVAS: DIAGNÓSTICO E CLASSIFICAÇÃO

As manifestações patológicas em edificações são compreendidas como defeitos, anomalias, danos ou deteriorações que afetam as construções ao longo do tempo, podendo comprometer sua durabilidade, segurança e funcionalidade. Elas podem variar desde problemas estéticos inofensivos até situações perigosas que envolvem risco de colapso. Para um diagnóstico correto e a proposição de soluções eficazes, é fundamental classificar a origem dessas anomalias.

As anomalias podem ser categorizadas tanto por fatores intrínsecos (internos à edificação) quanto por fatores extrínsecos (externos).

### Falhas Intrínsecas na Construção: Uma Cascata de Falhas



Dentre as classificações de origem das patologias, destacam-se:

## 4.1 PATOLOGIAS ENDÓGENAS

As anomalias endógenas correspondem às manifestações patológicas cuja origem reside no próprio sistema edificante, isto é, decorrem de falhas intrínsecas ao processo de concepção, especificação e execução da construção. Diferentemente das anomalias exógenas, que sofrem influência predominante de agentes externos (clima, uso inadequado, agressividade ambiental), as endógenas são geradas a partir de decisões equivocadas de projeto, escolhas inadequadas de materiais ou procedimentos construtivos deficientes. São, portanto, patologias que poderiam, em grande parte, ser prevenidas mediante planejamento técnico consistente, detalhamento executivo completo e controle de qualidade rigoroso ao longo da obra.

Entre as causas mais recorrentes destacam-se, em primeiro lugar, as deficiências de projeto. A ausência de um projeto executivo de alvenaria, por exemplo, transfere decisões técnicas críticas a encarregados e pedreiros, aumentando o risco de improvisações e resultando em paredes mal dimensionadas ou desprovidas de elementos essenciais. O dimensionamento inadequado de vergas e contravergas, ou mesmo sua completa omissão, favorece a concentração de tensões nas regiões de vãos, originando fissuras diagonais ou em “escada”. Falhas de coordenação entre projetos complementares, ausência de detalhamento de juntas e inexistência de amarrações adequadas entre alvenaria e estrutura agravam o comportamento global do edifício e reduzem sua durabilidade.

Outro fator determinante é a utilização de materiais incompatíveis, fora de especificação ou de qualidade insuficiente. Argamassas e concretos mal dosados, com excesso de finos ou relação água/material inadequada, comprometem o desempenho mecânico e a estabilidade dimensional. A presença de impurezas em agregados, a hidratação incompleta da cal virgem ou a escolha de componentes sem certificação podem induzir fenômenos como expansões localizadas, retrações acentuadas e até processos de corrosão de armaduras em estágios futuros. O empolamento de revestimentos e a fissuração generalizada frequentemente

têm origem em retrações diferenciadas, geradas por matrizes cimentícias mal formuladas e submetidas a cura inadequada.

A execução deficiente constitui outro vetor expressivo de patologias endógenas. Procedimentos como deixar para concretar pilares após o levantamento da alvenaria, reduzindo a espessura efetiva dos elementos estruturais, comprometem a aderência e a transferência de esforços. A ausência de vergas e contravergas sobre aberturas, o encunhamento inadequado no topo das paredes, e ligações mal concebidas entre alvenaria de vedação e estrutura de concreto criam descontinuidades que favorecem fissuração, infiltrações e perda de desempenho acústico e térmico. Soma-se a isso a falta de controle de prumos, alinhamentos e juntas, que contribui para o surgimento precoce de manifestações patológicas.

A contração plástica merece destaque como fenômeno específico associado a elementos de concreto armado. Ela ocorre nas primeiras horas após o lançamento, antes do endurecimento, quando há perda rápida de água superficial por evaporação em ritmo superior ao de sua reposição capilar interna. Essa redução volumétrica, especialmente em superfícies extensas como lajes, pode gerar uma rede de microfissuras aleatórias ou fissuras mais marcadas, caso não haja medidas mitigadoras como cura úmida adequada, uso de aditivos plastificantes ou proteção contravento e insolação direta. Embora muitas vezes vista como inevitável, sua intensidade está diretamente relacionada a decisões de traço, condições ambientais no momento da execução e práticas de acabamento.

Assim, compreende-se que as patologias endógenas são o reflexo acumulado de omissões ou escolhas técnicas inadequadas ao longo do ciclo de concepção e construção. A prevenção depende de: (1) projetos completos e coordenados, com detalhamento de todos os elementos relevantes; (2) especificação criteriosa e rastreabilidade de materiais; (3) capacitação da mão de obra e fiscalização sistemática; (4) adoção de boas práticas de execução e cura; e (5) cultura de controle tecnológico e de documentação. Investir nessas etapas iniciais significa reduzir significativamente a incidência de anomalias, prolongar a vida útil do edifício e otimizar custos de manutenção ao longo do tempo. Assim, o enfoque preventivo, embasado em conhecimento técnico e gestão de qualidade, é



## PERITOS; PERÍCIAS E LAUDOS TÉCNICOS

### 5.1 PERITOS

A figura do perito judicial ocupa posição nuclear no processo civil contemporâneo, sobretudo diante da intensificação da judicialização de matérias de elevada especialização. O Código de Processo Civil de 2015, ao reformular de modo substancial o regime da prova pericial, consolidou a centralidade da atuação técnico-científica como suporte à formação da convicção jurisdicional. Nos termos do art. 156 do CPC, o perito qualifica-se como auxiliar da Justiça, sendo designado pelo magistrado para elucidar questões que demandem conhecimentos técnicos ou científicos alheios ao campo jurídico.

Essa nomeação transcende a formalidade. A atuação pericial reveste-se de relevância funcional e de responsabilidade institucional, pois o produto técnico—o laudo pericial—pode influir, de modo direto e decisivo, no desfecho da controvérsia. Em litígios de engenharia civil, essa intervenção torna-se particularmente estratégica, em virtude do caráter multifatorial das demandas, que exigem exame de projetos, inspeções in loco, diagnóstico de patologias construtivas, observância de normas da ABNT, medições físicas, modelagens e cálculos técnicos, entre outros procedimentos.

Entre os temas que comumente reclamam expertise especializada em engenharia civil, destacam-se:

- Diagnóstico e quantificação de vícios construtivos (fissuras, infiltrações, falhas estruturais).
- Valoração de benfeitorias, custos e indenizações em possessórias, desapropriações e inventários.
- Verificação de inadimplementos contratuais em obras públicas e privadas.
- Apuração de danos materiais a imóveis decorrentes de intervenções vizinhas.
- Cômputo de medições executadas, custos remanescentes e reequilíbrio econômico-financeiro contratual.
- Delimitação técnica de áreas urbanas e rurais, por meio de levantamentos topográficos e georreferenciados.

O CPC disciplina minuciosamente a prova pericial, com destaque para:

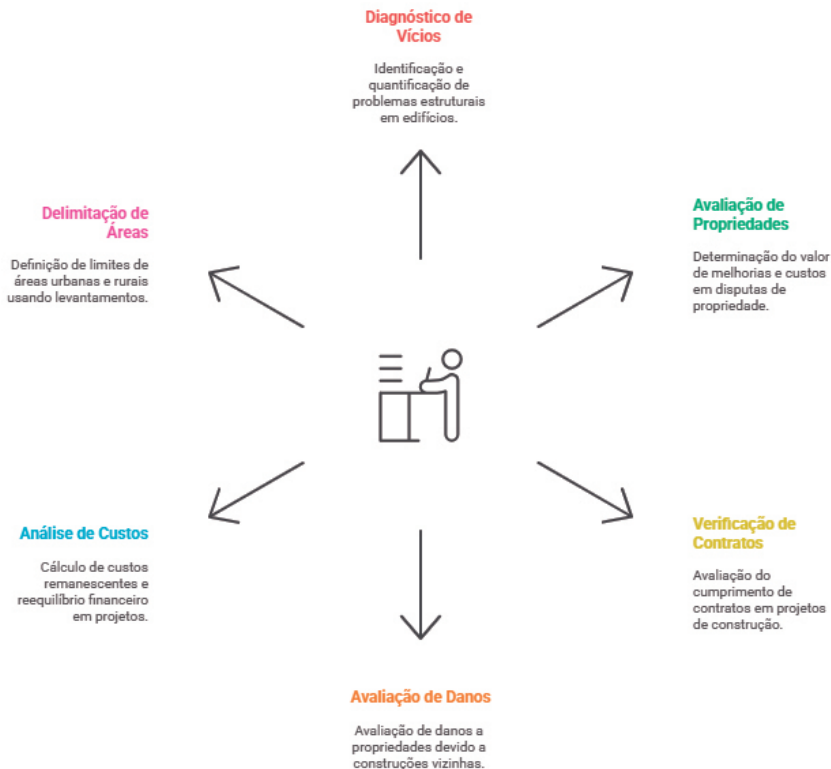
- Art. 465: requisitos de nomeação (habilitação técnica, especialização e ausência de impedimentos).
- Art. 473: conteúdo obrigatório do laudo, inclusive método empregado e fundamentação técnica.
- Art. 466: indicação de assistentes técnicos e apresentação de quesitos pelas partes.
- Art. 468: substituição do perito por impedimento, suspeição ou insuficiência de qualificação.
- Art. 480: realização de nova perícia quando o laudo for inconclusivo, lacunoso ou contraditório.

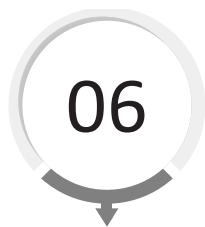
Para além da legislação processual, a atuação pericial submete-se aos códigos de ética profissional, como o Código de Ética do Engenheiro (Resolução CONFEA nº 1.002/2002), que impõe probidade, competência, transparência, zelo e compromisso com a verdade técnico-científica. O perito deve manter conduta compatível com a função pública que exerce, ainda que temporariamente, respondendo civilmente (arts. 186 e 927 do CC), administrativamente (CREA) e penalmente (arts. 342 e 347 do CP) por eventuais atos dolosos, danos causados ou condutas que maculem a lisura procedimental.

A complexidade técnica das perícias, sobretudo nas engenharias, demanda não apenas domínio aprofundado da matéria, mas também alfabetização processual mínima, aptidão comunicativa e postura ética irrepreensível. Compete ao perito dialogar com os atores processuais (juiz, advogados, assistentes técnicos), produzir laudo metodologicamente robusto e redigido em linguagem clara e acessível, como prescreve o art. 473, §2º, do CPC.

### 5.1.1 Perfil profissional do perito judicial

#### Papel do Perito Judicial em Engenharia Civil





## A ENGENHARIA CIVIL COMO OBJETO DE LITÍGIO JUDICIAL

A crescente complexidade das relações contratuais, o adensamento urbano, a expansão de empreendimentos de infraestrutura e o aumento das exigências regulatórias consolidaram a engenharia civil como um dos principais polos de judicialização técnica no Brasil. A multiplicidade de agentes (construtoras, incorporadoras, projetistas, engenheiros, consumidores e poder público) e a alta tecnicidade das atividades tornam frequente a necessidade de prova pericial especializada para solução dos conflitos.

Em tais demandas, a engenharia deixa de ser pano de fundo e passa ao centro das controvérsias: vícios construtivos, inadimplemento contratual, responsabilidade técnica, avaliações de imóveis e benfeitorias, danos a terceiros e descumprimento de normas. A resolução não depende apenas da interpretação jurídica, mas da compreensão técnico-empírica dos fatos, o que confere à perícia papel nuclear na formação do convencimento judicial.

### 6.1 COMPLEXIDADE TÉCNICA E IMPACTOS PROCESSUAIS NA PRODUÇÃO DA PROVA PERICIAL

A crescente judicialização de litígios envolvendo obras civis e contratos de prestação de serviços técnicos tem evidenciado a complexidade da



prova pericial como elemento central para a formação do convencimento judicial. A natureza dos fatos submetidos à análise pericial é multifacetada, abrangendo desde a existência e extensão de vícios construtivos até a conformidade da obra com o projeto executivo e as especificações técnicas pactuadas. Soma-se a isso a avaliação da adequação dos materiais e métodos empregados, a verificação de cálculos estruturais, análises geotécnicas, inspeções em instalações e fundações, bem como a auditoria de cronogramas físico-financeiros e medições realizadas ao longo da execução contratual.

Para enfrentar essa complexidade, o perito deve mobilizar um conjunto de instrumentos técnicos especializados. Entre eles, destacam-se a interpretação acurada de plantas, memoriais descritivos e documentos “*as built*”; a realização de ensaios *in loco* e laboratoriais — tanto destrutivos quanto não destrutivos —; a consulta sistemática a normas técnicas atualizadas; e a manutenção de uma gestão documental robusta, que assegure rastreabilidade e confiabilidade às conclusões apresentadas.

No plano processual, o desafio reside em compatibilizar a densidade técnica da matéria com os parâmetros jurídicos que regem a produção da prova. O juiz, embora não seja especialista, deve compreender os elementos essenciais do laudo pericial sem abdicar da análise jurídica global do caso. Para tanto, exige-se que o laudo seja claro, metodologicamente transparente e devidamente submetido ao contraditório, de modo a permitir uma decisão judicial motivada, controlável e compatível com os princípios do devido processo legal.

O impacto material da prova pericial é significativo. Seus resultados podem fundamentar a rescisão contratual, a imputação de responsabilidade civil, a imposição de obrigações de fazer e o reconhecimento de deveres indenizatórios. Por outro lado, também podem afastar alegações da parte autora e conduzir à improcedência da demanda, quando demonstrada a inexistência de vícios ou o cumprimento adequado das obrigações contratuais.

Diante desse cenário, conclui-se que a tecnicidade da prova pericial demanda um tratamento diferenciado no processo judicial. É imperativo que se observe um alto grau de especialização do perito, rigor metodológico na condução dos exames e respeito aos princípios do contraditório,

da cooperação, da proporcionalidade e da motivação. Somente assim será possível assegurar que a prova técnica cumpra sua função de auxiliar o juízo na busca pela verdade dos fatos e na realização da justiça.

## 6.2 TIPOLOGIAS PRINCIPAIS DE LITÍGIOS

### 6.2.1 Vícios construtivos

Os vícios construtivos constituem uma das principais causas de litígios no âmbito da construção civil, envolvendo disputas entre consumidores, construtoras, incorporadoras, projetistas e agentes públicos. Trata-se de defeitos que podem decorrer de falhas de projeto, inadequação de materiais ou execução deficiente, comprometendo o desempenho, a segurança, a funcionalidade, a estética ou a durabilidade da edificação. Esses vícios podem se manifestar de forma aparente, oculta ou imprevisível, sendo classificados como graves — redibitórios — ou toleráveis, conforme sua repercussão sobre o uso e a habitabilidade do imóvel.

Do ponto de vista jurídico, a responsabilização por vícios construtivos encontra respaldo em diversos dispositivos legais. O Código Civil, especialmente nos artigos 186, 927 e 618, estabelece a obrigação de reparar o dano e a garantia quinquenal de solidez e segurança da obra, contada a partir da entrega, conforme orientação sumulada pelo Superior Tribunal de Justiça. O Código de Defesa do Consumidor (Lei nº 8.078/1990) também é aplicável, sobretudo nos casos de relação de consumo, com destaque para o artigo 6º, inciso VIII, que prevê a inversão do ônus da prova em favor do consumidor. Nos contratos administrativos, a Lei nº 14.133/2021 impõe deveres específicos de conformidade e responsabilidade técnica aos contratados.

A prova pericial é instrumento essencial para a elucidação dos vícios alegados. O laudo técnico deve identificar a natureza, a causa, a extensão e o impacto do defeito, estabelecer o nexo causal entre o vício e a conduta dos responsáveis, estimar os custos de reparo ou abatimento proporcional do preço, e distinguir com precisão o vício construtivo da ausência de manutenção ou do mau uso por parte do proprietário ou usuário.

A construção civil é a espinha dorsal do desenvolvimento urbano, mas por trás de cada edificação, esconde-se uma teia complexa de normas, expectativas e, por vezes, falhas. Vícios construtivos não são apenas problemas técnicos; são desafios jurídicos que exigem um olhar integrado e especializado.

“Vícios Construtivos – Garantias e Responsabilidades na Construção Civil” é a obra definitiva que desvenda essa intersecção crucial. O Autor mergulha na filosofia do desenvolvimento urbanístico, explorando as normas técnicas que regem cada etapa da obra e analisando o arcabouço legal que define as responsabilidades.

Com uma abordagem didática e aprofundada, o livro aborda desde os fundamentos da incorporação imobiliária e as patologias construtivas mais comuns, até a análise minuciosa dos prazos prescricionais e decadenciais, detalhando os tipos de ações judiciais cabíveis para cada espécie de vício.

Esta obra é um guia indispensável para engenheiros, arquitetos, advogados, incorporadores, construtores e síndicos. Prepare-se para uma jornada de conhecimento que transformará sua visão sobre o direito e a engenharia, oferecendo as ferramentas necessárias para compreender, prevenir e solucionar os desafios inerentes à qualidade e segurança das edificações. Uma leitura essencial para quem busca solidez jurídica e técnica no universo da construção.

PATROCÍNIO:



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



Livraria e Editora  
Universitária de Direito



ISBN: 978-85-7456-483-8



9 788574 564838 >