

A RESPONSABILIDADE POR RISCO INTEGRAL E SUA APLICAÇÃO NA CONSTRUÇÃO CIVIL

Cecília Regina Soares da Silva

RESUMO: As atividades desenvolvidas na construção civil podem gerar danos ao longo de suas etapas, ocasionando prejuízos patrimoniais. Quando isso ocorre é importante saber como devemos aplicar a responsabilidade civil. Sendo assim, o presente artigo define esse instituto, trata seus elementos de aplicação e aborda suas espécies a partir da teoria do risco. Nesse caminho, o presente estudo descreve o papel do incorporador, do empreiteiro e do construtor, observando os principais defeitos e vícios construtivos, suas origens e tipos dentro do processo construtivo. Na parte final, enfoca-se nas hipóteses de cabimento da responsabilidade civil dentro das relações existentes na construção civil.

Palavras - chave: Responsabilidade civil. Responsabilidade objetiva. Teoria do risco. Defeito e vícios construtivos. Responsabilidade do agentes da Construção civil.

ABSTRACT: The activities carried out in civil construction can cause damage throughout its stages, causing property damage. When this occurs, it is important to know how to apply civil liability. Therefore, this article defines this institute, deals with its application elements and addresses its species from the risk theory. In this way, the present study describes the role of the developer, the contractor and the builder, observing the main defects and constructive vices, their origins and types within the construction process. In the final part, it focuses on the hypothesis of appropriateness of civil liability within the existing relationships in civil construction.

Keywords: Civil liability. Strict liability. risk theory. Defect and constructive vices. Responsibility of Civil Construction Agents.

1 INTRODUÇÃO

A construção civil é uma atividade econômica de grande relevância para o desenvolvimento econômico e social, de modo que entender como ela se relaciona com o direito e a responsabilidade civil é de grande importância para se evitar potenciais equívocos.

Este artigo tem como objetivo analisar as hipóteses de responsabilidade civil, a partir da teoria do risco, para as incorporadoras, empreiteiras e construtoras em casos de danos em obras que apresentem vícios aparentes, ocultos ou redibitórios.

A importância desse estudo se deve a importância de se aprofundar na aplicação da responsabilidade civil ao longo do processo de construção, entrega e satisfação do tomador do serviço, pois é comum que essas etapas causem danos e eventuais processos judiciais.

Na primeira parte, é feita uma análise do conceito de responsabilidade civil, descrevendo como é feita a sua aplicação, a definição de quem é responsável pelo dano e quem deve ser indenizado. Descreve-se seus elementos e espécies, dando ênfase à responsabilidade objetiva, pois tomamos como base o dever de reparar independente da culpa ou quando a atividade desenvolvida implica, por sua natureza, o risco para os direitos das partes envolvidas.

Em um segundo momento, realiza-se uma abordagem da Teoria do Risco, destacando sua evolução e importância para o tema, relacionando com as atividades desenvolvidas pelos protagonistas no setor da construção civil, sem deixar de considerar a distinção entre defeitos e vícios construtivos, descrevendo como são tratados pela responsabilidade civil.

Na última parte, busca-se evidenciar a responsabilidade que cada um dos agentes da construção civil possui diante o ordenamento jurídico e os prazos para requerer a aplicação da responsabilidade civil pelos adquirentes de imóveis em relação aos incorporadores, empreiteiros e construtores.

2 RESPONSABILIDADE CIVIL

A responsabilidade civil é um instituto do direito civil que possui o objetivo de compensar quem sofreu alguma espécie de prejuízo, possuindo como pressupostos a violação de um dever jurídico, o dano e o dever de indenizar.

A teoria procura determinar em que condições uma pessoa pode ser considerada responsável pelo dano provocado a outra pessoa e em que medida estará obrigada a repará-lo. Diante disso, temos a violação de um dever jurídico como um pressuposto originário e, em decorrência disso, um pressuposto secundário baseado na obrigação de indenizar¹.

A existência do inadimplemento é fonte geradora da aplicação da responsabilidade civil, uma vez que a pessoa que descumprir o dever jurídico originário, gera um dano e, por isso, deve ser responsabilizada pela compensação proporcional ao descumprimento².

Segundo o artigo 389 do Código Civil³, a responsabilidade ocorre quando a obrigação não é cumprida e o devedor, por consequência, responde por perdas, danos, juros, atualizações monetárias e honorários de advogado.

Identificado o responsável, surge à obrigação de indenizar. Esta é definida pelo artigo 927⁴, que diz que aquele que praticando ato ilícito⁵ causar dano a outra pessoa, fica obrigado a reparar o dano proporcionalmente, restabelecendo a pessoa na mesma situação em que se encontrava antes da ocorrência do fato danoso. Ou seja, a proporcionalidade da indenização é medida no descumprimento do dever jurídico e no dano causado, obrigando o responsável pelo ato danoso a restabelecer a pessoa prejudicada à situação que se encontrava antes da violação originária da responsabilidade civil.

2.1 Dos elementos da responsabilidade

A responsabilidade civil, antes de ser imposta, deve observar alguns elementos para que seja justa sua aplicação. Na modalidade objetiva observa-se a conduta, o dano e o nexo causal. Em sua modalidade subjetiva, além desses elementos da responsabilidade objetiva, analisa-se também a culpa.

Entretanto, enfatiza-se aqui a responsabilidade objetiva, uma vez que essa espécie é mais comumente associada com atividades da construção civil porque as pessoas ou

¹ GONÇALVES, Carlos Roberto. Responsabilidade civil. 22º ed. São Paulo: Saraiva, 2023.

² FILHO, Sergio C. Programa de Responsabilidade Civil. 16 ed., Grupo GEN, 2023.

³ Art. 389. Não cumprida a obrigação, responde o devedor por perdas e danos, mais juros e atualização monetária segundo índices oficiais regularmente estabelecidos, e honorários de advogado.

⁴ Art. 927. Aquele que, por ato ilícito (arts. 186 e 187), causar dano a outrem, fica obrigado a repará-lo. Parágrafo único. Haverá obrigação de reparar o dano, independentemente de culpa, nos casos especificados em lei, ou quando a atividade normalmente desenvolvida pelo autor do dano implicar, por sua natureza, risco para os direitos de outrem.

⁵ Art. 186. Aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência, violar direito e causar dano a outrem, ainda que exclusivamente moral, comete ato ilícito.

empresas que sofrem danos decorrentes das atividades não precisam provar a culpa das incorporadoras, empreiteiras e construtoras, como é previsto em lei⁶.

O primeiro requisito fundamental é identificar a conduta de ação ou omissão inadequada que faça nascer a responsabilidade. No caso da ação, é necessário verificar se, a conduta contribuiu de maneira direta para a ocorrência do dano, mesmo que não exista a intenção danosa. Se houver omissão, a responsabilidade existe quando o agente se omite de tomar alguma conduta preventiva e, em decorrência disso, a integridade do bem juridicamente tutelado é rompido.

O dano, por sua vez, é o componente que dispara o mecanismo indenizatório para a aplicação da responsabilidade civil, mas que não é conceituado e nem delimitado pelo Código Civil, optando-se por um sistema aberto sem delimitar as hipóteses de reparação.

O conceito sofreu modificações ao longo do tempo, se adequando as mudanças socioeconômicas de uma sociedade mais dinâmica. Desta forma, seu paradigma solidarista provocou uma mudança na aplicação da responsabilidade a partir da substituição da identificação de um culpado, para se preocupar mais com a reparação da vítima em si, além de conceder uma ampla categoria de danos, até então não indenizados.

Todavia, para que o dano autorize a pessoa lesada a exigir indenização é preciso observar a existência do prejuízo constituído em um fato violador de um interesse jurídico tutelado do qual seja o titular de direito, desprezando hipóteses insignificantes de demandas reparatórias⁷.

Essa seleção entre hipóteses plausíveis de indenização, será feita tomando como base os princípios constitucionais e a ponderação da regra da proporcionalidade entre bens e interesses. Para tal, cabe verificar se não há parâmetros objetivos de ponderação na doutrina ou na jurisdição para um equilíbrio entre as partes.

Sendo assim, verifica-se a extensão do dano⁸ caracterizado pela presença de um prejuízo real material ou imaterial, para possibilitar a mensuração do valor indenizatório e trazer o reequilíbrio patrimonial da vítima.

O objetivo a ser alcançado por esse valor indenizatório é o de reparar todo o conjunto de interesses atingidos pela conduta lesiva, atendendo a uma exigência do

⁶ Art. 927. Aquele que, por ato ilícito (arts. 186 e 187), causar dano a outrem, fica obrigado a repará-lo. Parágrafo único. Haverá obrigação de reparar o dano, independentemente de culpa, nos casos especificados em lei, ou quando a atividade normalmente desenvolvida pelo autor do dano implicar, por sua natureza, risco para os direitos de outrem.

⁷ ROSENVALD, Nelson, et al. Novo Tratado de Responsabilidade Civil. 4th edição. Editora Saraiva, 2019.

⁸ Art. 944. A indenização mede-se pela extensão do dano.

princípio da reparação integral, em que se repara os danos da melhor maneira possível, objetivando retornar à situação antes do fato lesivo.

O terceiro e último elemento a ser analisado para a aplicação da responsabilidade civil é o nexo de causalidade, elemento imaterial de causa e efeito entre a conduta culposa e o dano criado⁹. Ou seja, observa-se os objetos, os processos, as situações, as propriedades, as variáveis e o estado das coisas para a aplicação do ordenamento jurídico.

Sua análise é importante para saber se existe o dever de indenizar a partir da existência de um comportamento que causou ou produziu o dano. Não obstante, sua função é de definir a proporção do dano, determinando quem deve repará-lo e quais os efeitos danosos a serem reparados, de modo que pode-se amenizar o prejuízo causado com a tutela dos direitos da vítima.

2.2 As espécies de responsabilidades

A responsabilidade civil precisa de um elemento nuclear que nos permite diferenciar suas modalidades. Assim, podemos classificá-la como contratual ou extracontratual quanto ao fato gerador, ou em subjetiva ou objetiva quanto ao fundamento da conduta¹⁰.

Quanto ao fato gerador, temos a responsabilidade contratual quando as obrigações surgem a partir da vontade das partes através do estabelecimento de um contrato que, quando é descumprido, gera um inadimplemento. Por sua vez a responsabilidade extracontratual surge a partir de um ato que infringe um dever legal, sem existir um vínculo jurídico prévio entre a vítima e o causador do dano¹¹.

O nosso Código Civil, fez essa diferenciação de maneira genérica ao tratar da responsabilidade contratual nos arts. 395 e 389 e, na responsabilidade extracontratual, nos artigos 188 e 927 à 954. Entretanto, o efeito da infração ao dever legal ou ao dever contratual serão os mesmos em relação a obrigação de ressarcir o prejuízo causado.

Na responsabilidade contratual o ofendido pode invocar apenas o descumprimento da obrigação a partir das cláusulas estabelecidas, pois o contrato é a fonte para mensuração da existência da responsabilidade e da aplicação da indenização. O credor

⁹ TARTUCE, Flávio. Direito Civil: Direito das Obrigações e Responsabilidade Civil. 14. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019. v. 2.

¹⁰ GONÇALVES NETO, A. de A. Manual jurídico da construção civil. Curitiba: Íthala, 2012.

¹¹ Art. 186. Aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência, violar direito e causar dano a outrem, ainda que exclusivamente moral, comete ato ilícito.

lesado encontra-se em posição mais favorável, pois só está obrigado a demonstrar que a prestação foi descumprida e, portanto, o ônus da prova cabe ao devedor, que deverá provar, ante o inadimplemento, a inexistência de sua culpa ou a presença de qualquer excludente do dever de indenizar, consoante os arts. 1056 e 1058 do Código Civil.

Na responsabilidade extracontratual, ocorre uma lesão a um direito, sem que preexistam qualquer relação jurídica entre o agente e a vítima. Nessa categoria, o inadimplente terá o dever de reparar o dano que causou à vítima, cabendo a esta provar a culpa do agente, e se não conseguir tal prova, ficará sem ressarcimento.

Quando se trata do fundamento da conduta, a responsabilidade civil pode ser classificada como subjetiva ou objetiva, a depender se a culpa será ou não considerada como elemento da obrigação de reparar o dano.

Na responsabilidade subjetiva, a prova da culpa do agente passa a ser um pressuposto necessário para a indenização do dano e, por isso, é preciso verificar se esse agiu com dolo ou culpa. Sendo assim, essa modalidade tem como requisitos a conduta do agente, o dano causado, o nexo causal e a culpa.

O Código Civil, adota como regra geral a responsabilidade civil subjetiva, entretanto, como vivemos em uma sociedade moderna e dinâmica que gera diferentes situações que não podem ser amparadas apenas na culpa do agente, criou-se um sistema subsidiário que possibilita a reparação a partir da comprovação do dano e do nexo causal.

Esta nova modalidade é classificada como responsabilidade civil objetiva, definida a partir de determinadas situações previstas em lei, por isso chamada também de responsabilidade legal, que prevê a reparação do dano cometido sem o instituto da culpa.

Dessa forma, a aplicação da responsabilidade fica assentada através de requisitos como o dano e o nexo de causalidade. A noção de aplicação desloca-se da culpa para ideia do risco, pois segundo a teoria do risco, toda pessoa que exerce alguma atividade cria um risco de dano para terceiros e deve ser obrigada a repará-lo, ainda que sua conduta seja isenta de culpa¹². Nesse sentido, todo dano é indenizável e deve ser reparado por quem a ele se relaciona, independentemente da comprovação de culpa.

Esse tipo de responsabilidade se fez necessário, pois a culpa é insuficiente para regular todos os casos de responsabilidade, entretanto, o que temos em nosso

¹² GONÇALVES, Carlos Roberto. Responsabilidade civil. 22^o ed. São Paulo: Saraiva, 2023.

ordenamento hoje é a regra geral fundamentada na culpa, sendo insuficiente e em casos que a legislação permite, aplica-se a obrigação de reparar independente dessa constatação.

Diante disso, podemos perceber que nosso código mantém uma visão dualista que se conjuga e se dinamiza, tendo a responsabilidade subjetiva como norma que prevalece, pois o indivíduo deve ser responsabilizado pela sua culpa em princípio. Mas, em determinadas situações que a atividade econômica praticada implique em risco para o direito de terceiros, deve-se levar em consideração a responsabilidade civil objetiva baseada na teoria do risco.

3 TEORIA DO RISCO

A noção de responsabilidade foi sendo alterada ao longo da história, com sua aplicação objetiva mais voltada para a vingança no período romano, depois voltada para a culpa do autor do dano e, atualmente, retorna para o seu objetivismo, mas sem essa noção de represália violenta e, sim, para abarcar diferentes casos de responsabilidade.

Frente às novas realidades contemporâneas e com a finalidade de fundamentar a aplicação da responsabilidade objetiva baseada no risco, pode-se entender o risco como o perigo ou a probabilidade de dano inerente da atividade considerada perigosa e o dano dela decorrente deve ser atribuído àquele que exerce tal atividade, independentemente de ter ou não agido com culpa.

A obrigação de indenizar surge quando ocorre a violação de um dever jurídico, não apenas quando há risco, de maneira que mesmo exercendo uma atividade perigosa, legalmente e socialmente aceita, se o agente desempenha seu papel a partir do princípio da segurança diminui-se a possibilidade de dano e, por consequência, da aplicação da responsabilidade civil.

Ocorre que, acompanhando esses avanços, nosso ordenamento passa a considerar a admissão da responsabilidade sem culpa para quem exerce atividade tida como perigosa ao direito de terceiros e que dela tira proveito, tendo como ônus, a obrigação de reparar os danos decorrentes dessa atividade mesmo na ausência da culpa.

Sendo assim, a responsabilidade objetiva fundada na teoria do risco, imputa o dever de indenizar qualquer fato, culposo ou não culposo, ao agente apurando apenas o dano e o nexo causal para assegurar a vítima uma indenização¹³.

¹³ PEREIRA, Caio Mário da Silva. Condomínio e incorporações. 10. ed., atual. Rio de Janeiro, RJ: Forense, 1996.

A ideia de risco sob a atividade exercida, fez surgir diferentes subespécies da teoria do risco como a de teoria do risco proveito, do risco profissional, do risco excepcional, do risco criado, do risco da atividade, do risco integral, entre outras.

Essa possibilidade de aplicação de responsabilidade a partir do artigo 927, parágrafo único, do Código Civil, normatiza o instituto e abre a possibilidade de aplicação das suas espécies, permitindo um maior dinamismo na reparação dos danos e na aplicação das indenizações em relação aos deferentes agentes atuantes no ramo da construção civil.

4 OS PROTAGONISTAS DO SETOR DA CONTRUÇÃO CIVIL

Dentro da realidade da construção civil são diversos os agentes que podem estar envolvidos na construção. Esses são listados como agentes intervenientes que participam dos serviços e obras pela norma técnica da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, a NBR 5671:1990¹⁴.

Este diploma técnico tem por objetivo fixar as condições exigíveis de participação destes intervenientes, definindo suas responsabilidades e prerrogativas, visando garantir características adequadas aos empreendimentos.

O rol apresentado é bastantes diverso e, em alguns casos, as funções podem se confundir, por isso iremos nos limitar a definir as funções do incorporador, do empreiteiro e do construtor.

4.1 Definições: o incorporador, o empreiteiro e o construtor.

O incorporador é aquele que realiza a incorporação, ou seja, realiza o registro de matrícula imobiliário de um determinado terreno no cartório de Registro de Imóveis competente. Somado a isso, vale ressaltar que para a da Lei dos Condomínios em edificações e as incorporações imobiliárias¹⁵, a incorporação é também a realização da construção na área regularizada, podendo ser desenvolvida pelo incorporador ou mediante a contratação de terceiros.

¹⁴ ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 5671:1990: Participação dos intervenientes em serviços e obras de engenharia e arquitetura. Rio de Janeiro, 1990.

¹⁵ BRASIL. Lei no 4.591 de 16 de dez. de 1964. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Brasília, DF.

Esta norma define também, que o incorporador que pode ser pessoa física ou jurídica, mesmo não efetuando totalmente a construção, estando envolvido em apenas uma das diferentes etapas, é responsável pela entrega a certo prazo, preço definido e sob determinadas condições, das obras concluídas¹⁶.

O incorporador é aquele que planeja, mobiliza e gerencia as construções sendo o proprietário do terreno ou promitente comprador, o cessionário deste ou promitente cessionário; o construtor ou corretor de imóveis ou o ente da federação emitido na posse a partir de decisão proferida em processo judicial de desapropriação em curso ou o cessionário deste¹⁷.

Por sua vez, o empreiteiro é, nos termos do artigo 610 do Código Civil¹⁸, o profissional da construção civil, ou seja, o construtor, o engenheiro, o arquiteto, o habilitado legalmente ao exercício da profissão, ou a sociedade empresária autorizada a construir.

Este firma um Contrato de Empreitada, o qual se encontra regulado expressamente nos artigos 610 a 626 do Código Civil brasileiro, cuja obrigação é de resultado, ou seja, obriga-se não somente pela execução da obra, mas sim, pela execução satisfatória desta. Responsável, portanto, pela entrega da obra pronta e acabada, conforme acordo firmado.

A empreitada é entendida como uma obrigação assumida pelo empreiteiro de realizar a obra, com material próprio ou fornecido a depender do contrato, mediante remuneração proporcional ao seu trabalho.

¹⁶ Lei 4.591/1964: Art. 29. Considera-se incorporador a pessoa física ou jurídica, comerciante ou não, que embora não efetuando a construção, compromisse ou efetive a venda de frações ideais de terreno objetivando a vinculação de tais frações a unidades autônomas, (VETADO) em edificações a serem construídas ou em construção sob regime condominial, ou que meramente aceite propostas para efetivação de tais transações, coordenando e levando a termo a incorporação e responsabilizando-se, conforme o caso, pela entrega, a certo prazo, preço e determinadas condições, das obras concluídas.

¹⁷ Art. 31. A iniciativa e a responsabilidade das incorporações imobiliárias caberão ao incorporador, que somente poderá ser:

a) o proprietário do terreno, o promitente comprador, o cessionário deste ou promitente cessionário com título que satisfaça os requisitos da alínea a do art. 32;
b) o construtor (Decreto número 23.569, de 11-12-33, e 3.995, de 31 de dezembro de 1941, e Decreto-lei número 8.620, de 10 de janeiro de 1946) ou corretor de imóveis (Lei nº 4.116, de 27-8-62).
c) o ente da Federação emitido na posse a partir de decisão proferida em processo judicial de desapropriação em curso ou o cessionário deste, conforme comprovado mediante registro no registro de imóveis competente. (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)

¹⁸ Art. 610. O empreiteiro de uma obra pode contribuir para ela só com seu trabalho ou com ele e os materiais.

§ 1º A obrigação de fornecer os materiais não se presume; resulta da lei ou da vontade das partes.

§ 2º O contrato para elaboração de um projeto não implica a obrigação de executá-lo, ou de fiscalizar-lhe a execução.

Diferentemente dos anteriores, o construtor é a pessoa física ou jurídica, legalmente habilitada, contratada para executar o empreendimento, de acordo com o projeto e em condições mutuamente estabelecidas¹⁹. É aquele que constrói aplicando as adequadas medidas técnicas para a execução e a conclusão da obrigação preestabelecida.

A participação de consultores ou especialistas técnicos nem sempre ocorre ao longo do desenvolvimento do trabalho das construtoras, sendo eventual e a depender da complexidade do empreendimento²⁰. Em obras de menor porte esses profissionais, quando necessário, são normalmente contratado diretamente pelo dono da obra. Em obras de maior complexidade, quem contrata é a construtora responsável pelo gerenciamento técnico e a entrega de um imóvel sem problemas como defeitos e vícios.

5 OS DEFEITOS E VÍCIOS CONSTRUTIVOS

O caput do artigo 618 do Código Civil²¹, garante ao adquirente da obra reclamar por defeitos ou vícios que podem aparecer, decorrentes da má execução da edificação e que, ao ocorrerem, quebram com a expectativa de solidez e segurança esperada pelo adquirente. Dessa forma, verifica-se a importância de diferenciar os defeitos dos vícios e falar especificadamente sobre os tipos de vícios que podem aparecer.

Entende-se como defeito uma desconformidade grave entre a obra construída e a boa técnica construtiva, a ponto de comprometer a segurança²² e provocar ruína total ou parcial da construção. Os vícios, por sua vez, são desconformidades menos graves, que não comprometem a segurança, mas que afeta a utilidade, qualidade e/ou valor. A responsabilidade pelo defeito tende a proteger a integridade pessoal do comprador do imóvel e dos seus bens. A responsabilidade pelos vícios, deve proteger a equivalência entre a prestação e a contraprestação.

¹⁹ MEIRELLES, Hely Lopes. Direito de Construir. 7. ed. São Paulo: Malheiros, 1996.

²⁰ NÓBREGA, Petrus Gorgônio Bulhões. A responsabilidade dos agentes da construção civil e a (in)efetividade das sanções em casos de acidentes com vítimas fatais. Natal. Tese (Monografia). Direito, Universidade Federal do Rio Grande do Norte - UFRN, 2018.

²¹ Art. 618. 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.

²² CDC - Art. 12. § 1º O produto é defeituoso quando não oferece a segurança que dele legitimamente se espera, levando-se em consideração as circunstâncias relevantes, entre as quais:

I - sua apresentação;

II - o uso e os riscos que razoavelmente dele se esperam;

Diante dessas noções de proteção e tendo como base a constatação do estudo do Instituto de Avaliações e Perícias de Engenharia - IBAPE, verifica - se que cerca de 34% das obras construídas e entregues apresentam defeitos construtivos em relação a 66% que exibem falhas e vícios de manutenção e uso²³.

A partir disso, podemos perceber como é corriqueiro os problemas deste ramo e a importância de entender sobre os tipos de defeitos e vícios que são mais frequentes, para poder relacioná-los com o surgimento dos danos e a aplicação da responsabilidade civil.

5.1 Origem dos defeitos e vícios construtivos

Os defeitos e vícios construtivos são patologias da construção que podem ser definidas como anomalias que afetam o desempenho das edificações decorrentes de falha de projeto, execução ou da informação defeituosa sobre sua utilização ou manutenção, que provocam prejuízo material ao consumidor, conforme a norma técnica da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, a NBR 13752:1996²⁴.

A verificação de ocorrência dos defeitos e vícios nas edificações é para apurar a responsabilidade dos agentes envolvidos nas falhas, sejam estes localizados nas concepção, projeto, execução ou manutenção das construções. Nesse sentido, a responsabilidade civil pode ser aplicada em três fases distintas, a de incorporação, a de construção e a que ocorre após a entrega do imóvel, a chamada de fase de manutenção²⁵.

Na fase de incorporação, podemos verificar os defeitos e vícios decorrentes do planejamento da edificação e da elaboração do projeto, na qual deve-se estabelecer o máximo de informação para evitar possíveis erros de execução por má interpretação do projeto.

Aa fase de execução é o período que mais necessita de atenção para evitar danos futuros à edificação, pois é nela onde são cometidos a maioria dos defeitos e vícios construtivos. Aí se verifica que as causas dos erros mais frequentes são provenientes do

²³ IBAPE - INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA. FRANCISCO. Cartilha de inspeção predial e “saúde dos edifícios”. Vanessa Pacola. DF: Pini, 2015.

²⁴ ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 13752:1996: Perícias de engenharia na construção civil. Rio de Janeiro, 1996.

²⁵ NUNES, Silva Nunes. Incidência de vícios construtivos recorrentes nas edificações. João Pessoa. Tese (Monografia) Engenharia Civil, Universidade Federal da Paraíba - UFPB, 2015.

uso de materiais inadequados, de falha de formação técnica ou da má fé de alguns construtores negligentes que visam a diminuição de gastos²⁶.

Por fim, na fase de manutenção, período que se inicia após a entrega do imóvel, começa o desgaste do imóvel e se nota que os principais danos são decorrentes da má execução de partes do imóvel, da falta de informação sobre sua manutenção e do uso inadequado dos ambiente que implicam em problemas para a devida utilização da edificação.

5.2 Tipos de vícios

Os vícios decorrentes da elaboração do projeto, da execução ou da falta de informação sobre a utilização ou a manutenção que afeta o uso e a finalidade do imóvel, podem causar transtornos ou prejuízos materiais que devem ser abarcados pela responsabilidade civil. Esses danos são classificados como aparentes, ocultos ou redibitórios.

Em relação aos vícios aparentes²⁷, segundo o regramento, se considera ser falhas construtivas facilmente detectáveis mesmo por leigos, que devem ser denunciadas no momento da entrega do imóvel no intuito de resguardar os direitos do contratante, podendo ter como consequência o não recebimento da obra ou o início de uma ação de pedido de abatimento do seu preço.

De outro modo, os vícios ocultos, são definidos como defeitos que, no momento da entrega do imóvel, esse aparentava perfeição, mas que no decorrer do tempo, passou a apresentar vícios ou defeitos não prejudiciais à solidez e a segurança da obra, mas que se tornaram aparentes devido ao tempo e que diminuem a satisfação do uso e seu valor²⁸.

No que se refere aos vícios redibitórios, pode-se considerar que são constituídos por defeitos ocultos que diminuem o valor da coisa ou a tornam imprópria ao uso a que se destina, e que, se fossem do conhecimento prévio do comprador, ensejariam pedido de abatimento do preço pago ou inviabilizariam a compra, conforme a norma técnica da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, a NBR 13752:1996. Ocorre, então,

²⁶ BLANCO, M. Danos Construtivos. São Paulo, jul. 2007. Construção Mercado. Disponível em Acesso em: 19 janeiro 2015.

²⁷ Art. 615. Concluída a obra de acordo com o ajuste, ou o costume do lugar, o dono é obrigado a recebê-la. Poderá, porém, rejeitá-la, se o empreiteiro se afastou das instruções recebidas e dos planos dados, ou das regras técnicas em trabalhos de tal natureza.

²⁸ IBAPE - INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA. FRANCISCO. Cartilha de inspeção predial e “saúde dos edifícios”. Vanessa Pacola. DF: Pini, 2015.

a redução da aptidão da obra, a partir de um padrão de normalidade ou da finalidade visada pelo adquirente.

Vale frisar que, conforme o artigo 445 do Código Civil²⁹, são vícios redibitórios os vícios que, por sua natureza, só podem ser conhecidos futuramente, gerando ações redibitórias para o abatimento do preço ou desfazimento do contrato, resguardando os direitos potestativos do adquirente.

6 DA RESPONSABILIDADE CIVIL DO INCORPORADOR, DO EMPREITEIRO E DO CONSTRUTOR.

O ordenamento jurídico regula a responsabilidade que possui cada um dos agentes da construção civil, através de um conjunto de regras que devem ser observadas a partir do Código Civil³⁰, do Código de Defesa do Consumidor³¹, da Lei dos Condomínios em edificações e as incorporações imobiliárias³², entre outros diplomas.

Nessa relação jurídica têm-se dois lados a serem considerados para a aplicação da responsabilidade civil. De um lado encontra-se o incorporador, o empreiteiro e o construtor e, de outro, o adquirente final que é considerado um consumidor ou o destinatário final do imóvel³³.

De maneira geral, para os agentes construtores aplica-se o Código Civil e a Lei dos Condomínios em edificações e as incorporações imobiliárias. Para o adquirente final que assume papel de consumidor, por que não irá ter lucro sobre o negócio, aplica-se as regras do Código do Consumidor. Todavia, isso irá depender das características de cada relação de compra e venda, por isso, é importante saber as especificidades da relação jurídica de cada agente para poder entender melhor a extensão da aplicação da responsabilidade civil.

6.1 A responsabilidade do incorporador

²⁹ Art. 445. O adquirente decai do direito de obter a redibição ou abatimento no preço no prazo de trinta dias se a coisa for móvel, e de um ano se for imóvel, contado da entrega efetiva; se já estava na posse, o prazo conta-se da alienação, reduzido à metade.

³⁰ BRASIL. Lei n. 10.406 de 10 de janeiro de 2002. Código Civil. Brasília, DF.

³¹ BRASIL. Lei no 8.078 de 11 de set. de 1990. Código de Defesa do Consumidor. Brasília/DF.

³² BRASIL. Lei nº 4591 de 16 de dezembro de 1964. Condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Brasília DF.

³³ TARTUCE, Flávio. Direito Civil: Direito das Obrigações e Responsabilidade Civil. 14. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019. v. 2.

A incorporação imobiliária é uma atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas³⁴.

O incorporador, conforme a Lei dos Condomínios em seu artigo 32, alíneas d e g³⁵, é responsável pela entrega da obra concluída de acordo com o projeto de construção junto com o memorial descritivo que devem ser previamente arquivados no cartório competente de Registro de Imóveis.

Pode-se perceber, que a responsabilidade do incorporador surge com a celebração do contrato de incorporação e só termina com o cumprimento do ajuste, que é quando ocorre a conclusão das unidades autônomas e a titularidade é transferida³⁶.

Sendo assim, se o incorporador se constitui no construtor, a responsabilidade pela construção é exclusivamente sua, porque tudo decorre de sua atividade. Contudo, se para realizar a incorporação ele contrata um terceiro, passam ambos, então, a responder pelas obrigações perante os adquirentes³⁷.

A partir disso, essa atividade pode ser dividida em incorporação de regime de empreitada, na qual o construtor-empregado obriga-se a executar determinada obra e a entregá-la ao comprador/empreendedor. Essa relação é regulada pelo Código de Defesa do Consumidor, pois destina-se ao consumidor final.

De outro modo, na modalidade de incorporação em regime de construção por administração³⁸, a relação não é de consumo por que se dá por mútua colaboração dos

³⁴ Art. 28. As incorporações imobiliárias, em todo o território nacional, reger-se-ão pela presente Lei. Parágrafo único. Para efeito desta Lei, considera-se incorporação imobiliária a atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas, (VETADO).

³⁵ Art. 32. O incorporador somente poderá negociar sobre unidades autônomas após ter arquivado, no cartório competente de Registro de Imóveis, os seguintes documentos:

d) projeto de construção devidamente aprovado pelas autoridades competentes;

g) memorial descritivo das especificações da obra projetada, segundo modelo a que se refere o inciso IV, do art. 53, desta Lei;

³⁶ CAMBLER, Everaldo Augusto. Responsabilidade civil na incorporação imobiliária. 2. ed. São Paulo: Revistas dos Tribunais, 2014.

³⁷ Art. 43. Quando o incorporador contratar a entrega da unidade a prazo e preços certos, determinados ou determináveis, mesmo quando pessoa física, ser-lhe-ão impostas as seguintes normas:

II - responder civilmente pela execução da incorporação, devendo indenizar os adquirentes ou compromissários, dos prejuízos que a estes advierem do fato de não se concluir a edificação ou de se retardar injustificadamente a conclusão das obras, cabendo-lhe ação regressiva contra o construtor, se for o caso e se a este couber a culpa.

³⁸ Art. 48. A construção de imóveis, objeto de incorporação nos moldes previstos nesta Lei poderá ser contratada sob o regime de empreitada ou de administração conforme adiante definidos e poderá estar incluída no contrato com o incorporador (VETADO), ou ser contratada diretamente entre os adquirentes e o construtor.

adquirentes. Nesse sentido, aplica-se o Código de Defesa do Consumidor naquilo que a Lei dos Condomínios for omissa, a partir de um complemento entre as fontes.

Dentro desse cenário, não é válido o incorporador se escusar ou se isentar da responsabilidade por ser intermediário nas relações da construção civil, pois está dentro dessas relações e deve ser responsável solidariamente³⁹ por danos que vierem a ocorrer ao longo do negócio jurídico.

Enfim, podemos entender que o incorporador assume a obrigação de fazer, cujo último ato é a entrega de uma ou várias unidades construídas e correspondentes a frações ideais do terreno em que se erguem e assentam, devendo cumprir suas obrigações para afastar-se da aplicação da responsabilidade civil.

6.2 A responsabilidade do empreiteiro

A empreitada decorre de um contrato no qual o empreiteiro obriga-se à fazer determinada obra, a partir de uma remuneração combinada entre as partes, dentro de um tempo determinado, a favor do dono da obra⁴⁰. A responsabilidade surge a partir do descumprimento das obrigações assumidas em contrato entre as partes.

Mesmo sendo uma espécie de prestação de serviço, devido as características específicas desse tipo de contrato, essa relação possui efeitos específicos como, por exemplo, a entrega da obra e o risco assumido pelo empreiteiro que é responsável pela fiscalização da obra e dos danos que poderão surgir.

Como é uma atividade diversa, pode ser subdividida em duas modalidades de empreitada⁴¹. Essas duas espécies⁴², de acordo com o Código Civil, é a empreitada de mão de obra, na qual o empreiteiro apenas administra a obra e os materiais são concedidos

³⁹ Art. 942. Os bens do responsável pela ofensa ou violação do direito de outrem ficam sujeitos à reparação do dano causado; e, se a ofensa tiver mais de um autor, todos responderão solidariamente pela reparação.

⁴⁰ GAGLIANO, P. S. Novo curso de direito civil, volume 4: contratos. 1. ed. unificada. São Paulo: Saraiva Educação, 2017.

⁴¹ Art. 610. O empreiteiro de uma obra pode contribuir para ela só com seu trabalho ou com ele e os materiais.

§ 1o A obrigação de fornecer os materiais não se presume; resulta da lei ou da vontade das partes.

§ 2o O contrato para elaboração de um projeto não implica a obrigação de executá-lo, ou de fiscalizar-lhe a execução.

⁴² Art. 610. O empreiteiro de uma obra pode contribuir para ela só com seu trabalho ou com ele e os materiais.

§ 1o A obrigação de fornecer os materiais não se presume; resulta da lei ou da vontade das partes.

§ 2o O contrato para elaboração de um projeto não implica a obrigação de executá-lo, ou de fiscalizar-lhe a execução.

pelo dono da obra e a empreitada de material, quando o empreiteiro fornece a mão de obra e os materiais para a obra.

Na modalidade de empreitada em que o empreiteiro fornece apenas a mão de obra, o empreiteiro responde somente pelos riscos onde tiver envolvido, os demais serão suportado pelo dono da obra⁴³. Na situação em que o empreiteiro fornece os materiais, os riscos por caso fortuito estão a seu encargo até o momento da entrega da obra. Se, no entanto, na época da entrega, o dono deixar de recebê-la sem justo motivo, incorrendo em mora, esse suportará os riscos⁴⁴.

Vale lembrar que o empreiteiro possui autonomia na condução dos trabalhos e, por isso, possui inteira responsabilidade pelos riscos econômicos do empreendimento dentro das características especificadas acima. Enquanto que, o proprietário ou comitente se compromete a pagar e a receber a obra concluída, nas condições acordadas.

Portanto, pode-se dizer que o contrato de empreitada essencialmente se constitui sendo um negócio jurídico bilateral, consensual e oneroso, que se caracteriza como uma obrigação de resultado, pois sua essência é a entrega da obra mesmo com a possibilidade de terceiros cumprirem com a obrigação prevista no contrato.

No que diz respeito a responsabilidade do empreiteiro, essa é objetiva e é regulada pelos arts. 18 e 14 do CDC/1990, que vai tratar da responsabilidade pelo vício e pelo produto do serviço. Somado a isso, o artigo 611 do Código Civil, dispõe que o empreiteiro que fornece os materiais, possui responsabilidade que termina no momento da entrega da obra e na empreitada onde se fornece a mão de obra o empreiteiro só se responsabiliza por determinados riscos que derivam de suas atribuições, os demais é de responsabilidade do dono da obra.

6.3 A responsabilidade do construtor

O construtor é toda pessoa física ou jurídica legalmente habilitada para construir e executar obra, mediante as condições pactuadas no contrato de construção. As empresas

⁴³ Art. 612. Se o empreiteiro só forneceu mão-de-obra, todos os riscos em que não tiver culpa correrão por conta do dono.

⁴⁴ Art. 611. Quando o empreiteiro fornece os materiais, correm por sua conta os riscos até o momento da entrega da obra, a contento de quem a encomendou, se este não estiver em mora de receber. Mas se estiver, por sua conta correrão os riscos.

construtoras são responsáveis pela execução da obra, garantindo a qualidade física de solidez e segurança⁴⁵.

Suas atribuições dizem respeito a contratação de mão de obra, a aquisição de maquinários, de equipamentos e de toda tecnologia construtiva para realizar a obra e impedir que as edificações tenham irregularidades e imperfeições, dentro de um cronograma construtivo com prazos estipulados no contrato⁴⁶.

Para realizar essa complexa atividade, as empresas que exploram a construção civil vão ser responsabilizadas a partir da delimitação do seu contrato que pode ser um contrato de empreitada onde busca-se o resultado, ou um de prestação de serviço em que se tem o objetivo de prestar o serviço de construção para o dono da obra.

A partir dessa delimitação, pode-se identificar a responsabilidade de cada tipo de contrato. Nos contratos de empreitada, o empreiteiro fiscaliza a obra e suportar os riscos dela decorrentes. Nos contratos de prestação de serviço, quem fiscaliza as diversas etapas do trabalho é o dono da obra, razão pela qual os riscos correm por sua conta.

Entretanto, nos dois tipos de contrato temos responsabilidades comuns ao construtor e ao dono da obra, pois ambos são responsáveis objetivamente pela solidez e segurança⁴⁷ das edificações. Em caso de ruína da obra, a responsabilidade atinge o construtor que construiu por empreitada ou não. Se a relação estiver configurada em uma relação de consumo, e quase sempre está por ser entregue ao comprador final, o Código do Consumidor irá regular⁴⁸ e responsabilizar os dois agentes.

Além da segurança e solidez, ambos respondem pela perfeição da obra, pois o Código Civil, autoriza o cliente a rejeitar a obra imperfeita ou defeituosa⁴⁹, ou pedir o abatimento do seu preço⁵⁰. Nesses casos, o construtor juntamente com o autor do projeto,

⁴⁵ FILHO, Sergio C. Programa de Responsabilidade Civil. 16ª edição. Grupo GEN, 2023.

⁴⁶ CREPALDI, José Filho. A extensão temporal da responsabilidade civil dos construtores e incorporadores diante do aparecimento de vícios construtivos após a entrega do imóvel. Tese (Monografia). Curso de Direito, Universidade Federal de Santa Catarina - UFSC, Florianópolis, 2016.

⁴⁷ Art. 618. 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.

⁴⁸ Art. 12. O fabricante, o produtor, o construtor, nacional ou estrangeiro, e o importador respondem, independentemente da existência de culpa, pela reparação dos danos causados aos consumidores por defeitos decorrentes de projeto, fabricação, construção, montagem, fórmulas, manipulação, apresentação ou acondicionamento de seus produtos, bem como por informações insuficientes ou inadequadas sobre sua utilização e riscos.

⁴⁹ Art. 615. Concluída a obra de acordo com o ajuste, ou o costume do lugar, o dono é obrigado a recebê-la. Poderá, porém, rejeitá-la, se o empreiteiro se afastou das instruções recebidas e dos planos dados, ou das regras técnicas em trabalhos de tal natureza.

⁵⁰ Art. 616. No caso da segunda parte do artigo antecedente, pode quem encomendou a obra, em vez de enfeitá-la, recebê-la com abatimento no preço.

o fiscal e o consultor podem ser responsabilizados, cabendo provar se o dano ocorreu devido a inobservância de norma técnica ou, simplesmente, da falta de cuidados na elaboração do projeto ou nas atividades de fiscalização.

Possuem responsabilidade conjunta em relação aos danos aos vizinhos e aos terceiros. Quanto aos vizinhos, o Código Civil assegura ao proprietário o direito de levantar em seu terreno as construções de seu interesse⁵¹, resguardado o direito dos vizinhos e os regulamentos administrativos, sendo responsáveis solidariamente o construtor e o proprietário, independente da culpa de qualquer um deles.

Sobre a situação de eventuais terceiros prejudicados, a responsabilidade pode ser classificada como extracontratual, pois estes não possuem relação jurídica com o construtor e esse direito decorre da lei. A responsabilidade de ambos é regulada pelos artigos 618, parágrafo único e 937, do Código Civil.

7 PRAZOS PARA A APLICAÇÃO DA RESPONSABILIDADE CIVIL

A atividade da construção civil tem grande relevância para a sociedade no desenvolvimento da economia. Neste contexto, é de grande importância que os incorporadores, os empreiteiros e os construtores desempenhem suas funções com eficiência para diminuir os custos e cumprirem com os prazos.

Desta forma, planejar estrategicamente e ser atento ao princípio de segurança evita o surgimento de danos e o descumprimento de prazos que podem levar à aplicação da responsabilidade civil.

Diante dessa realidade, é indispensável ao operador do direito compreender os prazos em que é possível reclamar sobre o atraso na entrega da obra, o cumprimento da garantia pela solidez e segurança do imóvel, dos vícios aparentes ou de eventuais vícios futuros e dos direitos afetados dos vizinhos e dos terceiros.

Sobre o atraso na entrega do imóvel, não se considera como justificativa problemas no decorrer da execução e nem argumentações baseadas em caso fortuito ou força maior, pois entende-se que eventualidades dessa natureza fazem parte dos riscos que são inerentes à esse tipo de atividade e que não devem ser suportados pelos consumidores⁵².

⁵¹ Art. 1.299. O proprietário pode levantar em seu terreno as construções que lhe aprouver, salvo o direito dos vizinhos e os regulamentos administrativos.

⁵² STJ, Ag. Int. no AREsp 877.936/DF, 4.^a Turma, Rel. Min. Marco Buzzi, j. 19.09.2017, DJe 27.09.2017.

Todavia, apesar de não se admitir tais ocorrências como justificativas, já se têm decisões⁵³ que admitem como válida a cláusula de tolerância pelo atraso da obra⁵⁴, fixada entre noventa e cento e oitenta dias, no contrato de compra e venda de imóvel desde que seja estabelecida de forma expressa e razoável entre as partes. Desse modo, diante de acordo prévio, essa situação não acarretará na resolução do contrato por parte do adquirente e nem no pagamento de indenização por parte do incorporador ou do construtor.

Com esse limite para a entrega, após o recebimento do imóvel, é de direito do adquirente requerer, se necessário, a garantia por solidez e segurança assegurada pelo artigo 618 do Código Civil, no prazo de cinco anos, pois as edificações podem apresentar vícios ou defeitos que devem ser reparados pelo construtor, com o prazo prescricional de dez anos a contar do aparecimento do defeito.

Além disso, após recebimento do imóvel pode ser detectado defeitos ou vícios que serão reclamados a partir de dispositivos legais do Código Civil ou, se estiver enquadrado em uma relação de consumo, pelos artigos do Código de Defesa do Consumidor.

Sendo a hipótese de vícios aparentes abarcada pelo artigo 26, inciso II⁵⁵, do CDC, que dispõe ao consumidor o prazo de 90 dias para reclamá-los, contado a partir do recebimento do imóvel. Nos caso de vícios ocultos, o referido Código, estabelece em seu artigo 26, § 3º⁵⁶, que o prazo inicia-se a partir do momento em que o defeito ficar evidenciado.

Para vícios redibitórios, o Código Civil dispõe em seu artigo 445⁵⁷, o prazo de um ano para a proposição da ação redibitória, contado do momento da entrega efetiva do imóvel. No parágrafo primeiro⁵⁸, a legislação trata desse tipo de vício, mas que só foram conhecidos mais tarde, tendo o prazo para serem reclamados contado a partir do momento em que se tiver ciência do problema.

⁵³ STJ, REsp 1.582.318/RJ, 3.ª Turma, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, j. 12.09.2017, DJe 21.09.2017.

⁵⁴ TARTUCE, Flávio. Responsabilidade Civil. 4th edição. Grupo GEN, 2022.

⁵⁵ Art. 26. O direito de reclamar pelos vícios aparentes ou de fácil constatação caduca em:

II - noventa dias, tratando-se de fornecimento de serviço e de produtos duráveis.

⁵⁶ Art. 26. § 3º Tratando-se de vício oculto, o prazo decadencial inicia-se no momento em que ficar evidenciado o defeito.

⁵⁷ Art. 445. O adquirente decai do direito de obter a redibição ou abatimento no preço no prazo de trinta dias se a coisa for móvel, e de um ano se for imóvel, contado da entrega efetiva; se já estava na posse, o prazo conta-se da alienação, reduzido à metade.

⁵⁸ Art. 445. § 1º Quando o vício, por sua natureza, só puder ser conhecido mais tarde, o prazo contar-se-á do momento em que dele tiver ciência, até o prazo máximo de cento e oitenta dias, em se tratando de bens móveis; e de um ano, para os imóveis

No que diz respeito aos prejuízos ocasionados aos vizinhos e aos terceiros⁵⁹, temos uma responsabilidade que deve ser requerida através de uma ação de reparação civil, na qual o prejudicado deve provar os acontecimentos alegados, justificar a tramitação da ação e provar o dano material sofrido, contado do fato lesivo, no prazo prescricional de três anos.

8 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Por meio dos aspectos analisados ao longo do trabalho, identificou-se quais são os elementos necessários para a aplicação da responsabilidades civil diante o surgimento de um dano, entendendo que esse prejuízo patrimonial é analisado a partir de um sistema aberto adotado por nosso Código Civil.

Como regra observa-se que nosso ordenamento adota a responsabilidade subjetiva e, de maneira subsidiária, a aplicação da responsabilidade objetiva, que passou a vigorar para atender às novas demandas sociais. Isso ocorreu a partir de um deslocamento de perspectiva, que antes era baseada na baseada na culpa e hoje é aplicada, também, através da mensuração do nexos causal e do dano.

Assim sendo, a responsabilidade civil objetiva, vista através da teoria do risco e dentro do contexto da construção civil, é aplicada aos agentes desse setor sem que precisem comprovar a culpa, pois presume-se que isso seja o ônus de suas atividades, tidas pela lei como arriscadas.

O incorporador, o empreiteiro e o construtor são agentes intervenientes que possuem responsabilidades e prerrogativas que devem atender a um padrão de segurança para segurar o desenvolvimento de uma atividade diligente e cuidadosa, visando um padrão de qualidade e de expectativa do comprador.

Então, para que se evite prejuízos, é garantido ao adquirente reclamar de defeitos ou vícios, que podem ser aparentes, ocultos ou redibitórios e que, por existirem, quebram com a expectativa do adquirente. Esses defeitos ou vícios geram danos que são abarcados pela responsabilidade civil que cada um desses intervenientes arcam, de acordo com o tipo de contrato, da proporção da relação estabelecida e de suas funções ao longo do

⁵⁹ Art. 186. Aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência, violar direito e causar dano a outrem, ainda que exclusivamente moral, comete ato ilícito.

processo construtivo, obedecendo ao prazos determinados para o cumprimento de suas funções.

A contribuição deste estudo está nesta breve reflexão sobre as funções e responsabilidades legais dos principais agentes que interagem a cadeia produtiva da construção civil, buscando ampliar a discussão e o conhecimento sobre a responsabilidade civil nesse setor, sendo mais uma fonte de informação para os agentes desse ramo e aos apreciadores desse tema.

9 REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ABNT - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 5671:1990: Participação dos intervenientes em serviços e obras de engenharia e arquitetura. Rio de Janeiro, 1990.

- NBR 13752:1996: Perícias de engenharia na construção civil. Rio de Janeiro, 1996.

BERTASI, Maria Odete Duque. A teoria do risco e o novo Código Civil: breve estudo. Revista do Instituto dos Advogados de São Paulo, São Paulo, v. 6, n. 12, 2003.

BLANCO, M. Danos Construtivos. São Paulo, jul. 2007. Construção Mercado. Disponível em Acesso em: 19 janeiro 2015.

BRASIL. Lei nº 4591 de 16 de dezembro de 1964. Condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Brasília DF.

- Lei no 8.078 de 11 de set. de 1990. Código de Defesa do Consumidor. Brasília/DF.

- Lei n. 10.406 de 10 de janeiro de 2002. Código Civil. Brasília, DF.

- Lei n. 13.786 de 27 de dezembro de 2018. Lei do Distrato. Brasília, DF.

CAMBLER, Everaldo Augusto. Responsabilidade civil na incorporação imobiliária. 2. ed. São Paulo: Revistas dos Tribunais, 2014.

COELHO, Marcus Vinicius. Direitos e garantias em função de falhas e vícios construtivos nas edificações residenciais. Tese (Monografia). Curso de Produção, CEFET-MG. Belo Horizonte, 2010.

CREPALDI, José Filho. A extensão temporal da responsabilidade civil dos construtores e incorporadores diante do aparecimento de vícios construtivos após a entrega do imóvel. Tese (Monografia). Curso de Direito, Universidade Federal de Santa Catarina - UFSC, Florianópolis, 2016.

FILHO, Sergio Cavaliere. A Responsabilidade do incorporador/construtor no Código do Consumidor. Revista da EMERJ, v.1, n.3, 1998.

FILHO, Sergio C. Programa de Responsabilidade Civil. 16ª edição. Grupo GEN, 2023.

GAGLIANO, P. S. Novo curso de direito civil, volume 4: contratos. 1. ed. unificada. São Paulo: Saraiva Educação, 2017.

GODOY, Cláudio Luiz Bueno de Godoy. Responsabilidade Civil pelo Risco da Atividade. 2ª. ed. São Paulo: Saraiva, 2010. v. 1.

GONÇALVES, Carlos Roberto. Responsabilidade civil. 22º ed. São Paulo: Saraiva, 2023.

GONÇALVES NETO, A. de A. Manual jurídico da construção civil. Curitiba: Íthala, 2012.

GOMES, Orlando. Tendências modernas na teoria da responsabilidade civil. In: Di FRANCESCO, José Roberto Pacheco. Estudos em homenagem ao professor Silvio Rodrigues. São Paulo: Saraiva, 1989.

FILHO, Sergio C. Programa de Responsabilidade Civil. 16 ed., Grupo GEN, 2023.

IBAPE - INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA. FRANCISCO. Cartilha de inspeção predial e “saúde dos edifícios”. Vanessa Pacola. DF: Pini, 2015.

LAZARO, Angelo Diamante; COSTA, Guilherme Maganino. Da responsabilidade civil objetiva nos casos de falhas estruturais na construção civil. Revista Etic. Faculdade Toledo. São Paulo, 2020.

MEIRELLES, Hely Lopes. Direito de Construir. 7. ed. São Paulo: Malheiros, 1996.

NÓBREGA, Petrus Gorgônio Bulhões. A responsabilidade dos agentes da construção civil e a (in)efetividade das sanções em casos de acidentes com vítimas fatais. Natal. Tese (Monografia). Direito, Universidade Federal do Rio Grande do Norte - UFRN, 2018.

NUNES, Silva Nunes. Incidência de vícios construtivos recorrentes nas edificações. João Pessoa. Tese (Monografia) Engenharia Civil, Universidade Federal da Paraíba - UFPB, 2015.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. Condomínio e incorporações. 10. ed., atual. Rio de Janeiro, RJ: Forense, 1996.

RAMOS, J. A. D. A gerência de tempo na construção civil e suas interfaces com as demais áreas. In: Slide Share, 2013.

REALE, Miguel. Diretrizes gerais sobre o Projeto de Código Civil. In: Estudos de filosofia e ciência do direito. São Paulo: Saraiva, 1978.

ROSSATO, Willian N. Prescrição, decadência e vícios ocultos. Grupo Almedina (Portugal), 2021.

ROSENVALD, Nelson, et al. Novo Tratado de Responsabilidade Civil. 4th edição. Editora Saraiva, 2019.

SCHREIBER, Anderson. Novos paradigmas da responsabilidade civil: da erosão dos filtros da reparação à diluição dos danos. 5. ed. São Paulo, SP: Atlas, 2013.

TARTUCE, Flávio. Direito Civil: Direito das Obrigações e Responsabilidade Civil. 14. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019. v. 2.

WAINER, A. H. Responsabilidade civil do construtor. Rio de Janeiro: Forense, 1990.