

III ENCONTRO DE CONSTRUTORES E INCORPORADORES DO SECOVI-SP

REPENSANDO RELACIONAMENTOS
PARA OS NOVOS TEMPOS

A dinâmica das responsabilidades na construção civil

– antes e depois de “três marcos regulatórios” –

Carlos Pinto Del Mar

REALIZAÇÃO:



SECOVI SP
O SINDICATO DA HABITAÇÃO
Desde 1946

SindusCon  **SP**
O Sindicato da Construção
Desde 1934

PATROCÍNIO:

intelbras
Sempre próxima



**VISÃO DA MATÉRIA ANTES E DEPOIS DE
"TRÊS MARCOS REGULATÓRIOS"**

- Código de Defesa do Consumidor (CDC) – 1990
- (novo) Código Civil (CC) – 2002
- NBR 15.575 ("Norma de Desempenho") – 2013



Houve mudanças importantes nas fontes de responsabilidades dos agentes da construção civil (projetistas, construtores, incorporadores, fornecedores, usuários ...)

Regras vigentes até 1990 (até o CDC):

- Código Civil de 1916 – art 1.245 – 5 anos de garantia
- O maior prazo de prescrição era de 20 anos
- As normas técnicas eram “referências” de boas práticas (não havia o CDC)
- Não havia determinação da vida útil dos sistemas da construção (durabilidade)



1990



....

➤ **CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR (CDC) - 1990**

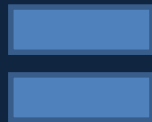
MUDANÇAS:

- Estabeleceu a obrigatoriedade de cumprimento das normas técnicas
- Estabeleceu a responsabilidade do fornecedor pela "adequação" do produto às suas finalidades (com reflexos nos vícios)
- Teoria da qualidade (ao invés dos vícios redibitórios), que serve de base para o entendimento (doutrina e jurisprudência) de que a responsabilidade do fornecedor pela "adequação" do produto, persiste durante a sua vida útil

VIDA ÚTIL



PERÍODO DE “EXPOSIÇÃO” À RESPONSABILIDADE



Durante a **vida útil**, os agentes da construção (incorporadores, construtores, projetistas), ficarão “expostos” a serem chamados em caso de falhas, para apuração de responsabilidades

PRAZO DE RESPONSABILIDADE

Recurso Especial nº 984.106 – SC (2007/0207915-3) - 4ª Turma do STJ – Rel. Min. Luis Felipe Salomão – Dje: 20/11/2012

“O Código de Defesa do Consumidor, no § 3º do art. 26, no que concerne à disciplina do vício oculto, adotou o critério da vida útil do bem, e não o critério da garantia, podendo o fornecedor se responsabilizar pelo vício em um espaço largo de tempo, mesmo depois de expirada a garantia contratual.”

“Com efeito, em se tratando de vício oculto não decorrente do desgaste natural gerado pela fruição ordinária do produto, mas da própria fabricação, e relativo a projeto, cálculo estrutural, resistência de materiais, entre outros, o prazo para reclamar pela reparação se inicia no momento em que ficar evidenciado o defeito, não obstante tenha isso ocorrido depois de expirado o prazo contratual de garantia, devendo ter-se sempre em vista o critério da vida útil do bem.”



2002



....

➤ **CÓDIGO CIVIL (CC) - 2002**

MUDANÇAS:

- Manteve a garantia de solidez e segurança em 5 anos (Art. 618)
- O maior prazo de prescrição, que era de 20 anos, foi reduzido para 10 anos



PRAZO DE RESPONSABILIDADE

- Não havia prazos “técnicos” de durabilidade, para balizar o tempo de responsabilidade
- No cenário de indefinição de prazos “técnicos” = **aplicação dos prazos “jurídicos”**

SÚMULA 194, do STJ (antes do CC 2002):

“Prescreve em 20 (vinte) anos a ação para obter, do construtor, indenização por defeitos da obra.”

PRAZO DE RESPONSABILIDADE

- ❖ A redução do maior prazo legal de prescrição, de 20 anos para 10 anos, tirou a razoabilidade técnica para o surgimento das patologias, e deixou de atender o meio técnico





07/2013



....

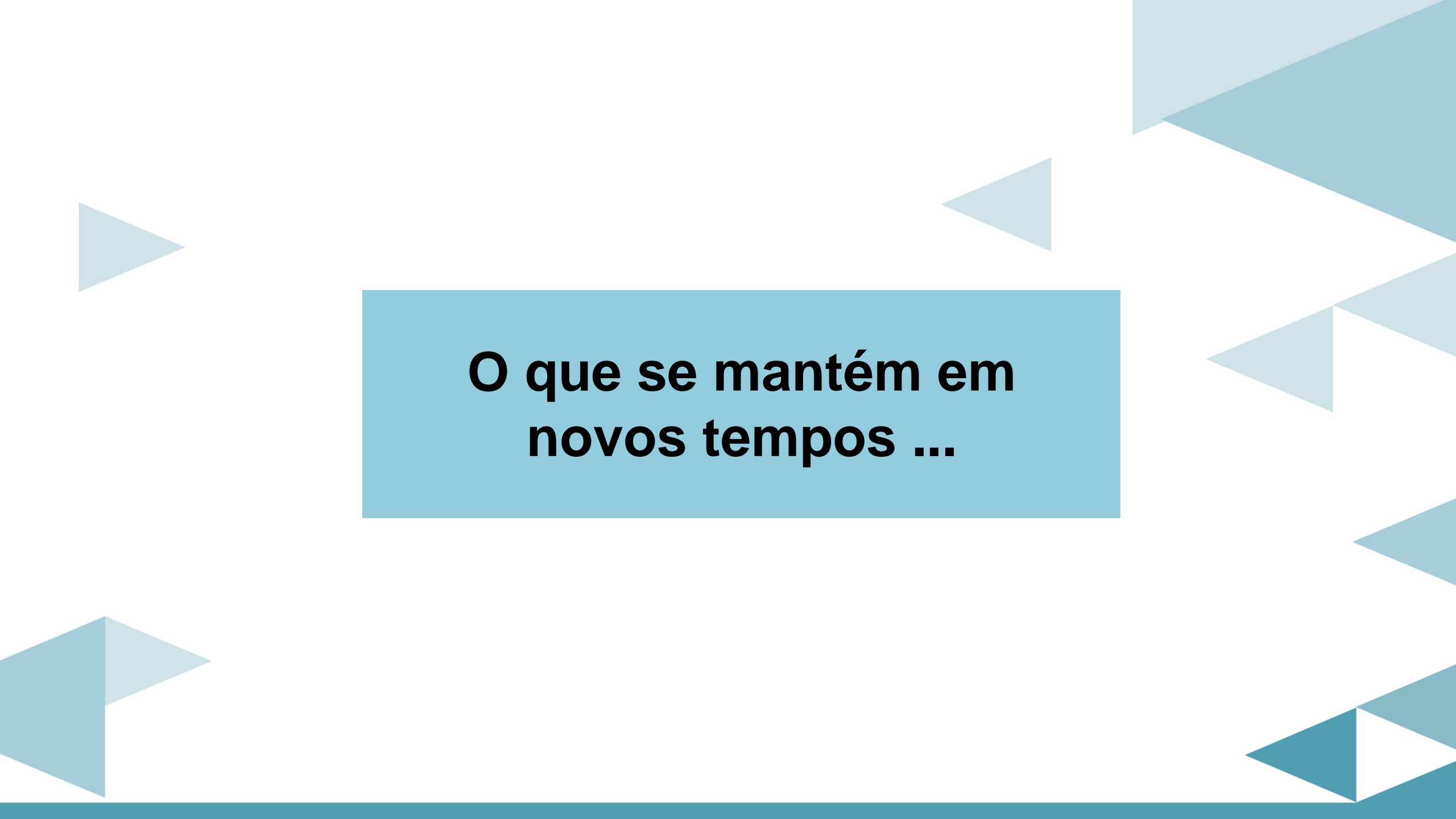
➤ **NORMA DE DESEMPENHO (NBR 15575) – 07/2013**

MUDANÇAS:

- **Consagrou o referencial de qualidade dos sistemas da construção (requisitos)**
- **Sugeriu prazos de garantia detalhados e intermediários em relação aos 5 anos**
- **Definiu a responsabilidade dos usuários pela manutenção**
- **Estabeleceu a VIDA ÚTIL dos sistemas da edificação (durante a qual os requisitos de qualidade devem ser atendidos, supondo a correta manutenção)**

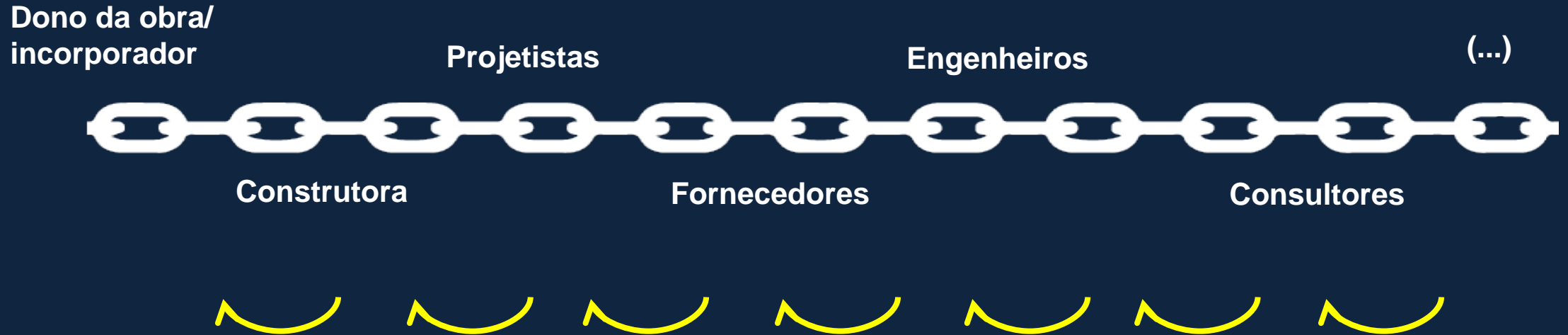
FONTES DE RESPONSABILIDADES NA CONSTRUÇÃO CIVIL

		ANTES	AGORA
QUALIDADE DO PRODUTO	QUALIDADE INTRÍNSECA	Era referenciada pelas normas técnicas	É estabelecida pelas normas técnicas
	PRAZO DE GARANTIA	Não havia a informação sobre a durabilidade dos sistemas da construção	Há informação sobre a durabilidade (vida útil) dos sistemas da construção, na NBR 15.575
PRAZO DE RESPONSABILIDADE		5 anos (solidez e segurança – art. 1.245 CC)	5 anos (solidez e segurança – art. 618 CC + § único) + detalhamento pela NBR 15.575
		Maior prazo de prescrição do CC - 20 anos + Súmula 194 STJ	Vida útil (Jurisprudência + NBR 15.575)

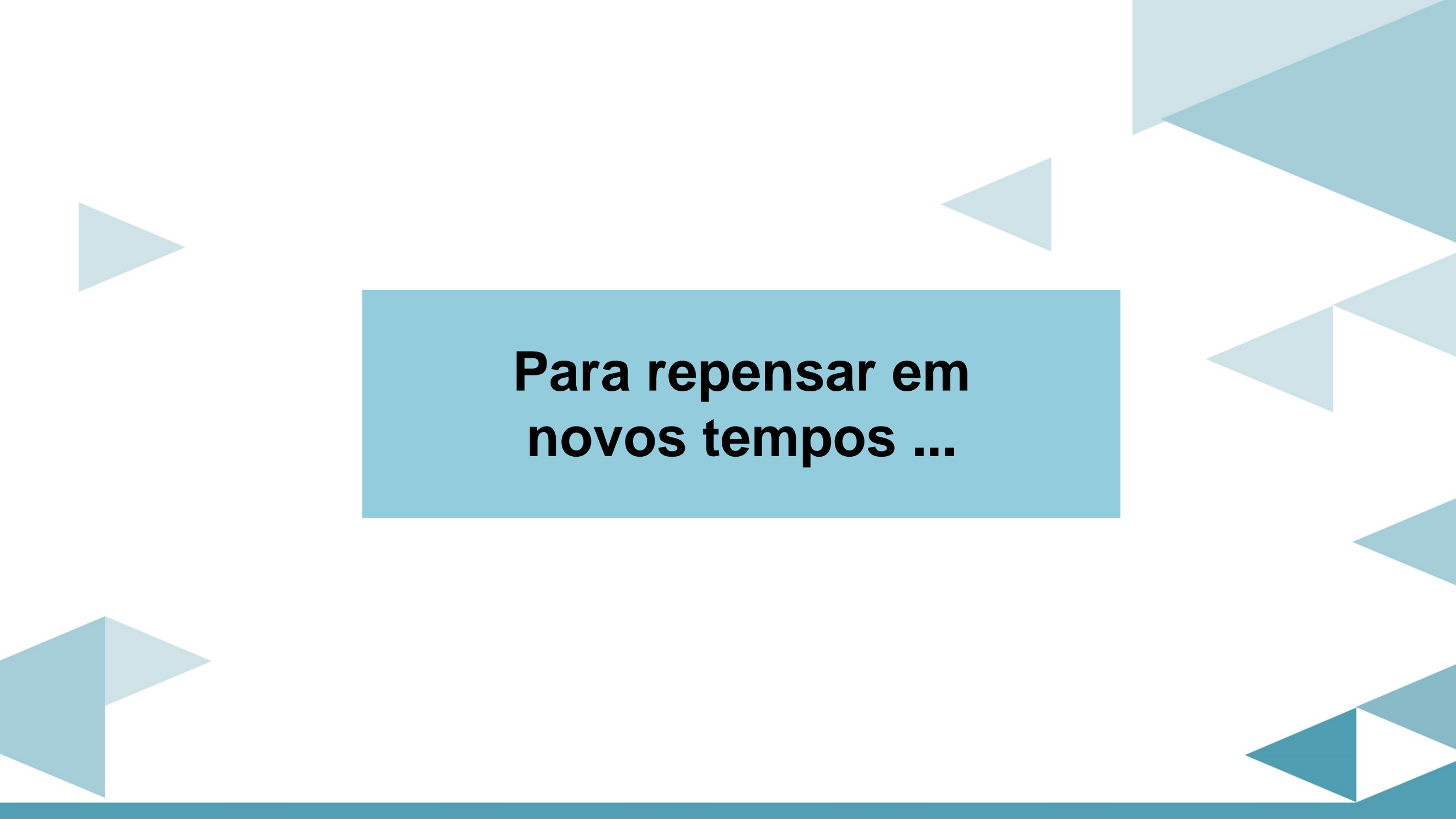


**O que se mantém em
novos tempos ...**

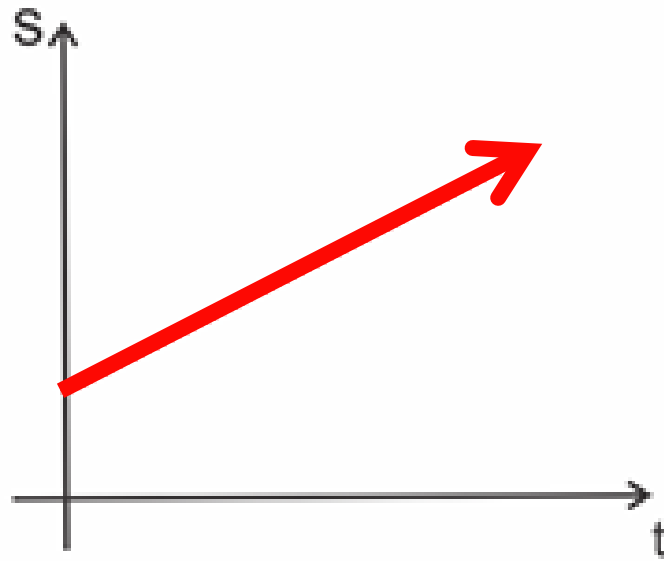
CORRENTE DE RESPONSABILIDADES



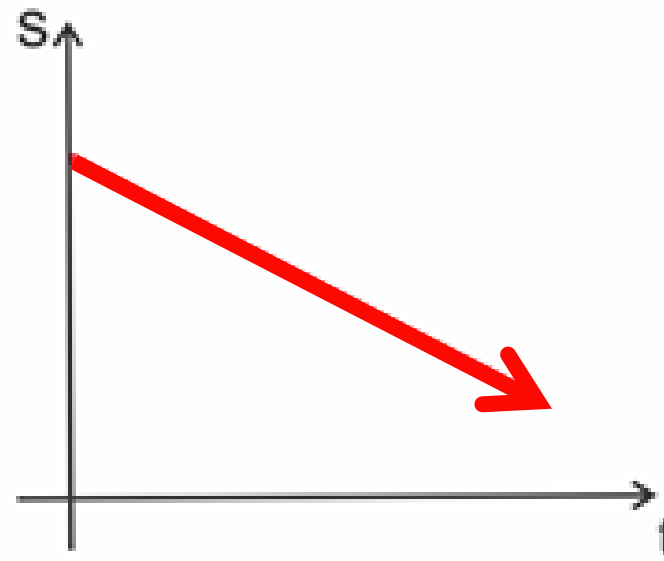
- O incorporador é quem primeiro responde perante os compradores
- O incorporador responde pelas falhas dos elos antecedentes
- O incorporador pode exercer o direito de regresso



**Para repensar em
novos tempos ...**



**PRAZO DE EXPOSIÇÃO
À RESPONSABILIDADE**



**PRAZO DE EXISTÊNCIA
DAS EMPRESAS**

- **AUMENTO NO PRAZO DE EXPOSIÇÃO À RESPONSABILIDADE**
- **REDUÇÃO NO PRAZO DE EXISTÊNCIA DAS EMPRESAS**

SPES (SOCIEDADES DE PROPÓSITO ESPECÍFICO)

SPEs (contratantes):

- a) São criadas para se extinguir ao final do ciclo do empreendimento
- b) Têm curto prazo de duração
(comparativamente ao produto que lançam no mercado)

SITUAÇÕES E RISCOS PÓS OBRAS = INSEGURANÇA JURÍDICA

A CONJUGAÇÃO DOS FATORES: (i) SPEs, mais (ii) longo prazo de vida útil, AFETA:

1. OS PROFISSIONAIS:

- a) em relação à responsabilidade pessoal (não há seguro por período tão longo quanto o tempo de “exposição”)
- b) em relação às SPEs incorporadoras que os contratarem (que deixarão de existir antes do término do tempo de “exposição”)

2. AS EMPRESAS

- a) as construtoras, em relação às SPEs incorporadoras que as contratam (depois encerrado o ciclo, distribuem o lucro e se extinguem ...)

SITUAÇÕES E RISCOS PÓS OBRAS = INSEGURANÇA JURÍDICA

A CONJUGAÇÃO DOS FATORES: (i) SPEs, mais (ii) longo prazo de vida útil, AFETA:

3. OS COMPRADORES (CONSUMIDORES)

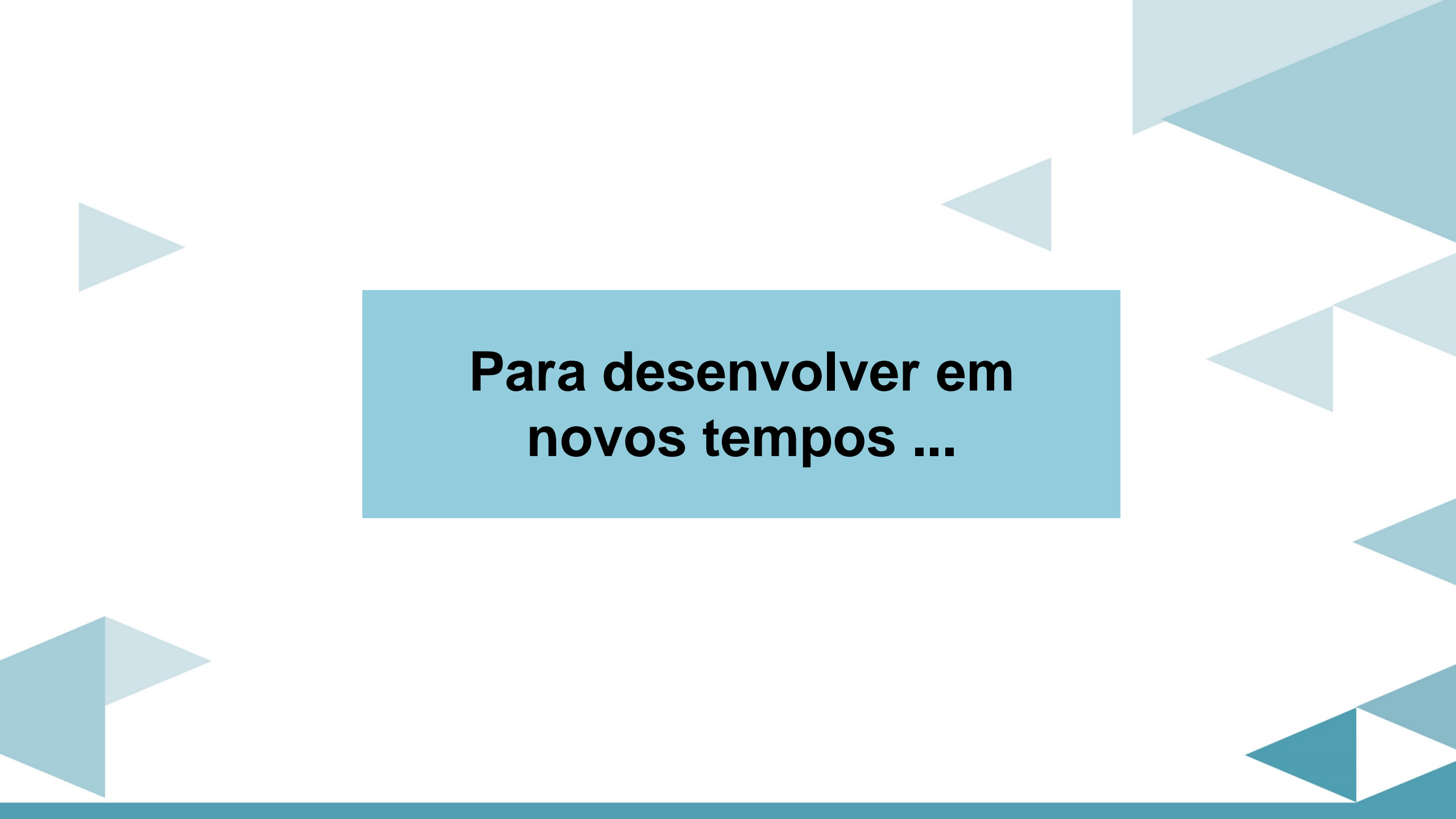
- a) Em relação às SPEs, que deixarão de existir (problema contra quem reclamar)
- b) Em relação às construtoras (índice de mortalidade)

4. RECALL

- a) Quem responde depois do encerramento da SPE?

5. RISCO PARA OS INVESTIDORES

- a) a “reconsideração” da personalidade jurídica, depois do encerramento (tese nova, longo tempo de discussão)



**Para desenvolver em
novos tempos ...**

■ MEIO TÉCNICO

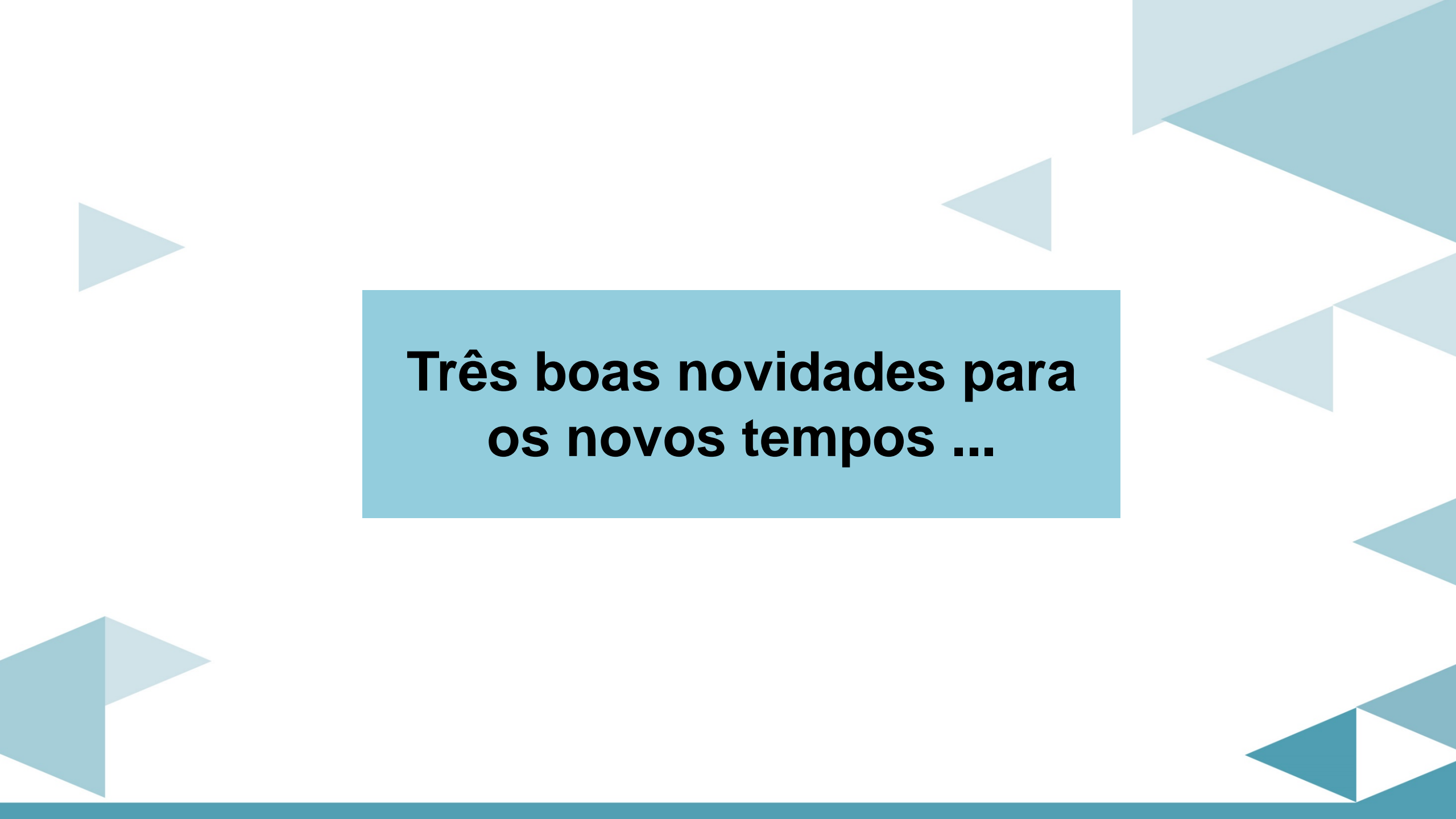
- ✓ Especificar medidas técnicas (ensaios, provas, testes, etc.), que permitam apurar, com razoabilidade técnica:
 - a) o atendimento aos requisitos até aquele momento, e
 - b) a probabilidade de ser alcançada a vida útil de projeto (supondo a manutenção e demais requisitos) ...

■ MEIO JURÍDICO

- ✓ Lei que dê ao “produto” construção civil um tratamento próprio, condizente com as suas características (diferentes dos demais produtos duráveis), para liberar os agentes da construção das responsabilidades desde que estejam presentes determinadas condições a serem estabelecidas pelo meio técnico.

■ SEGUROS

- ✓ Desenvolver um sistema de seguros:
 - Da obra, que assegure o cumprimento das normas durante a fase de projeto e execução (e a probabilidade de atingir a vida útil)
 - Dos profissionais, para evitar que fiquem expostos ao risco durante um período demasiadamente longo, comparado à vida humana



**Três boas novidades para
os novos tempos ...**

1a

BIM (*Building Information Modeling*) Modelagem da Informação da Construção

- Todas as informações da obra ficam consolidadas e integradas em uma mesma plataforma
- vários profissionais podem trabalhar no mesmo projeto ao mesmo tempo utilizando o mesmo arquivo, adicionando os dados que competem à sua especialidade e vendo as atualizações no modelo em tempo real
- Promove a interoperabilidade entre os vários participantes envolvidos no processos de construção
- Promove o intercâmbio de informações (todos os profissionais envolvidos podem exercer suas funções de forma integrada)
- Arquitetos, engenheiros, construtores, fornecedores e demais partes interessadas podem extrair informações de acordo com suas necessidades, para tomarem decisões mais assertivas
- toda e qualquer alteração que os profissionais fizerem no modelo será processada em tempo real e atualizada.
- ...

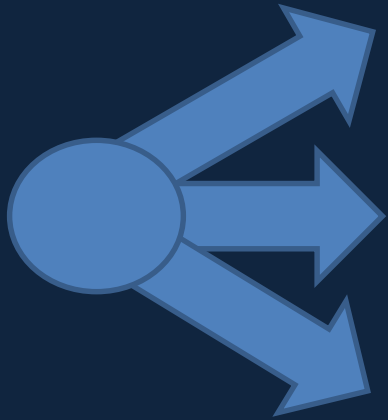
2ª

REFORMA TRABALHISTA:

HOME OFFICE (as regras deverão ser acertadas em contrato); **ACORDOS** (os acordos firmados entre empregador e empregado ganham força de lei); **PROCESSOS JUDICIAIS** (deixam de ser gratuitos apenas em determinadas condições); **FÉRIAS** (poderão ser fracionadas em três períodos); **SALÁRIOS** (passam a integrar o salário apenas a importância fixa estipulada, comissões e gratificações legais); **JORNADA DE TRABALHO E INTERVALO PARA ALMOÇO** (possibilidade de jornada de 12x36 – doze trabalhadas e 36 de descanso e almoço de 30 minutos); **DEMISSÃO COLETIVA** (demissões em massa não necessitam autorização prévia sindical e deixa de ser obrigatória a homologação da rescisão); **TRABALHO DE GESTANTES** (podem trabalhar em ambientes insalubres, com laudo médico); **HORAS EXTRAS** (alteração no piso; pode ser estabelecido por escrito o banco de horas); **TRABALHO INTERMITENTE** (passa a ser previsto e regulado); **IMPOSTO SINDICAL** (o pagamento passa a ser opcional, se autorizado pelo funcionário)

3ª

MEDIAÇÃO PARA SOLUÇÃO DE QUESTÕES:



➤ VIA JUDICIAL

- O juiz decide
- Resulta em título executivo judicial
- Tempo e custos

➤ VIA ARBITRAGEM

- O árbitro decide
- Resulta em título executivo judicial
- Tempo e custos

➤ VIA MEDIAÇÃO

- As partes decidem
- Resulta em título executivo judicial
- Tempo e custos

DUAS NOVAS LEIS FEDERAIS EM 2015:

1

LEI DA MEDIAÇÃO

Lei nº 13.140, de 26/06/2015

Entrou em vigor em 28/12/2015

2

NOVO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL

lei nº 13.105, de 17/03/2015

Entrou em vigor em 18/03/2016

APLICAÇÃO DA MEDIAÇÃO:

- Ações revisionais de aluguel
 - Ações renovatórias de locação
 - Questões sobre vícios construtivos
 - entre compradores, condomínios e construtoras (CEF)
 - Questões entre incorporadoras (SPEs) e construtoras;
 - Questões entre condôminos
 - Questões com vizinhos dos empreendimentos
(moradores; associações de vizinhança, etc.)
- Relações entre incorporadoras e adquirentes
 - Distratos (levados a homologação judicial)
 - Acordos de inadimplência (não cobrança)
 - Outras ... (comissão de corretagem, etc.)
 - Composições entre escritórios de advocacia / advogados (ações em andamento)
 - Questões derivadas das extinção das ações judiciais:
 - Cumprimento da sentença de modo geral; cálculo ou levantamento de valores; liberação de garantias; desocupação do imóvel; sucumbência (mutirões)

