

Os impactos das Normas de Desempenho no Condomínio

Rubens Leonardo Marin
28/06/2016

RESPONSABILIDADE CIVIL - APLICADA

- **Norma de Desempenho – NBR 15575**
 - Valida para projetos protocolados a partir de 19/07/2013.
 - <https://www.youtube.com/watch?v=KrlIdP3xJI9s>

RESPONSABILIDADE CIVIL - APLICADA

- **Código Civil**
- 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.

RESPONSABILIDADE CIVIL - APLICADA

- **Código de Defesa do Consumidor**
- Art. 39. É vedado ao fornecedor de produtos ou serviços dentre outras práticas abusivas:
- VIII - colocar, no mercado de consumo, qualquer produto ou serviço em desacordo com as normas expedidas pelos órgãos oficiais competentes ou, se normas específicas não existirem, pela Associação Brasileira de Normas Técnicas ou outra entidade credenciada pelo Conselho Nacional de Metrologia, Normalização e Qualidade Industrial (Conmetro);

RESPONSABILIDADE CIVIL - APLICADA

- **Sócios no desempenho.**
 - Projetista
 - Construtor
 - Fornecedor de Materiais
 - Usuário

- **Incumbências.**

RESPONSABILIDADE CIVIL - APLICADA

5.5 Usuário

Ao usuário ou seu preposto cabe realizar a manutenção, de acordo com o estabelecido na ABNT NBR 5674 e o manual de uso, operação e manutenção, ou documento similar (ver 3.26).

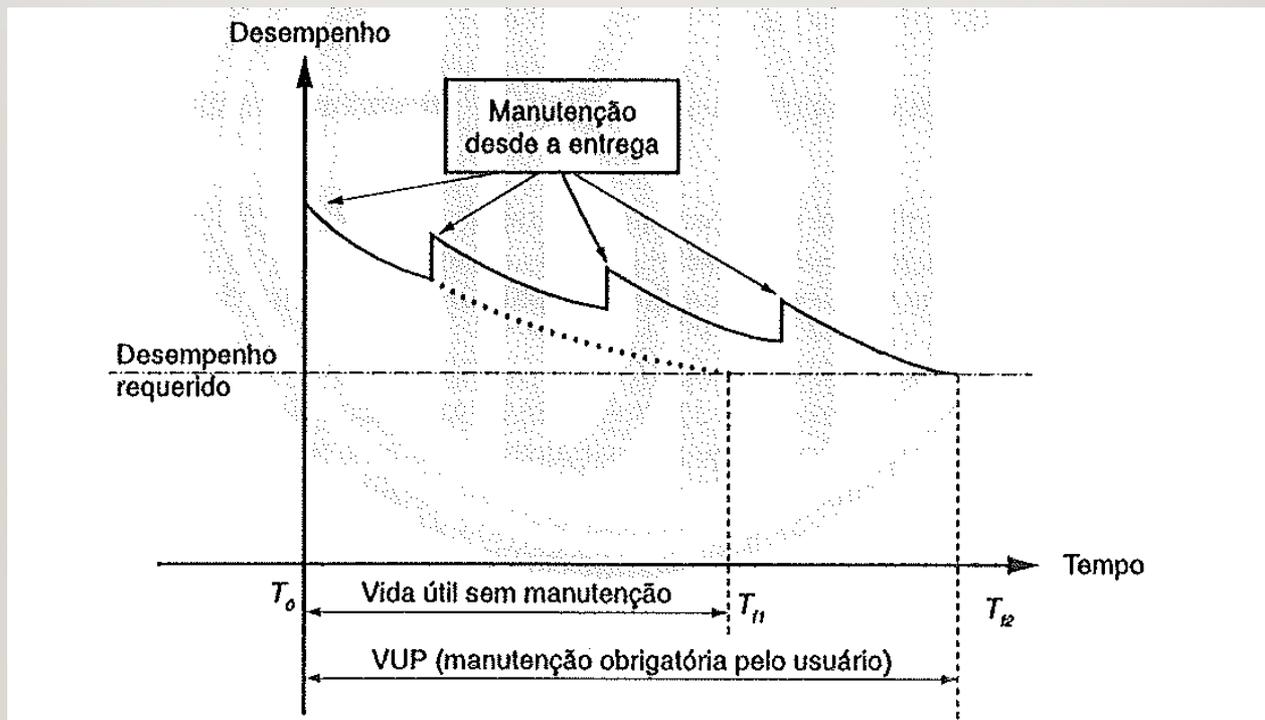
O usuário não pode efetuar modificações que prejudiquem o desempenho original entregue pela construtora, sendo esta última não responsável pelas modificações realizadas pelo usuário.

RESPONSABILIDADE CIVIL - APLICADA

- **Código Civil**
- Art. 1.315. O condômino é obrigado, na proporção de sua parte, a concorrer para as despesas de conservação ou divisão da coisa, e a suportar os ônus a que estiver sujeita.



RESPONSABILIDADE CIVIL - APLICADA



RESPONSABILIDADE CIVIL - APLICADA

- **NBR 16280**

4 Requisitos para a gestão da reforma – Organização de diretrizes

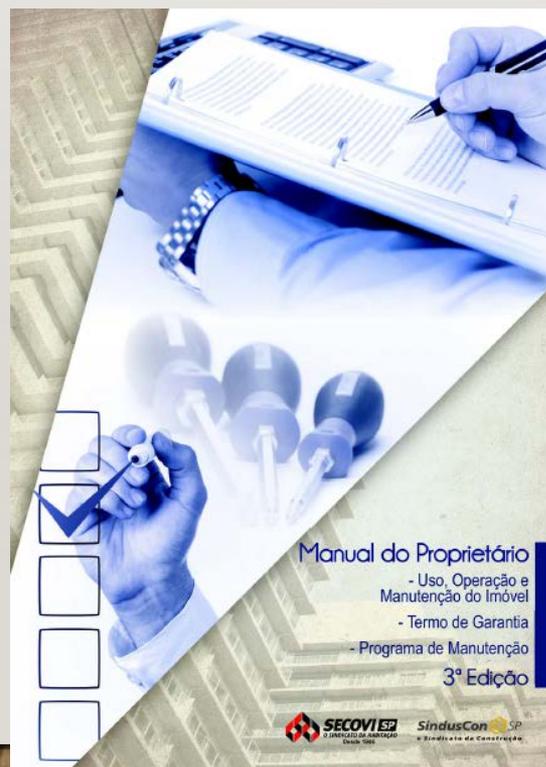
- Os serviços de reforma devem atender a um plano formal de diretrizes, que contemple:
 - a) preservação dos sistemas de segurança existentes na edificação;
 - b) apresentação de toda e qualquer modificação que altere ou comprometa a segurança da edificação ou do seu entorno à análise da incorporadora/construtora e do projetista, dentro do prazo decadencial (legal). Após esse prazo, um responsável técnico designado pelo responsável legal deve efetuar a análise;

RESPONSABILIDADE CIVIL - APLICADA

- **Reequilíbrio pelo contrato.**
 - Manual do proprietário
 - A importância da informação

RESPONSABILIDADE CIVIL - APLICADA

- Manual do SECOVI como orientação



RESPONSABILIDADE CIVIL - APLICADA

- **Norma de Desempenho – NBR 15575**

3.42

vida útil (VU)

período de tempo em que um edifício e/ou seus sistemas se prestam às atividades para as quais foram projetados e construídos, com atendimento dos níveis de desempenho previstos nesta Norma, considerando a periodicidade e a correta execução dos processos de manutenção especificados no respectivo manual de uso, operação e manutenção (a vida útil não pode ser confundida com prazo de garantia legal ou contratual)

RESPONSABILIDADE CIVIL - APLICADA

Tabela C.5 – Vida útil de projeto mínima e superior (VUP) ^a

Sistema	VUP anos		
	Mínimo	Intermediário	Superior
Estrutura	≥ 50	≥ 63	≥ 75
Pisos Internos	≥ 13	≥ 17	≥ 20
Vedação vertical externa	≥ 40	≥ 50	≥ 60
Vedação vertical interna	≥ 20	≥ 25	≥ 30
Cobertura	≥ 20	≥ 25	≥ 30
Hidrossanitário	≥ 20	≥ 25	≥ 30

^a Considerando periodicidade e processos de manutenção segundo a ABNT NBR 5674 e especificados no respectivo manual de uso, operação e manutenção entregue ao usuário elaborado em atendimento à ABNT NBR 14037.

RESPONSABILIDADE CIVIL - APLICADA

- Vida Útil e Garantia
 - Diferenças

RESPONSABILIDADE CIVIL - APLICADA

- **Contratos.**

- Declara o **ADQUIRENTE** ter conhecimento de que: (a) o prazo de decadência para reclamar contra possíveis defeitos aparentes, de fácil constatação, é de 90 (noventa) dias, contados da data da entrega da unidade autônoma; (b) o prazo decadencial para reclamar contra vícios redibitórios, como tais entendidos eventuais defeitos ocultos, é de 01 (um) ano, contado da efetiva entrega do imóvel, observadas as demais disposições do Código Civil que tratam da matéria; (c) o prazo de garantia para a responsabilidade pela solidez e segurança do edifício é de 05 (cinco) anos, contados da data de expedição do “habite-se”, ficando pré-excluída a responsabilidade se o defeito decorrer da falta de manutenção e conservação a que fica obrigado o **ADQUIRENTE** e o condomínio.

RESPONSABILIDADE CIVIL - SISTEMAS

- **Responsabilidade Subjetiva:**

dever de indenizar se houver:

Culpa

- **Responsabilidade Objetiva:**

dever de indenizar se houver:

Risco – criado;

Risco – proveito;

Conflito de direitos;

Outras hipóteses que a lei determinar.

RESPONSABILIDADE CIVIL - SUBJETIVA

- **Código Civil.**
- 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.
- Art. 927. Aquele que, por ato ilícito (arts. 186 e 187), causar dano a outrem, fica obrigado a repará-lo.

RESPONSABILIDADE CIVIL - OBJETIVA

- **Código Civil. – Risco e outros**
- Art. 927. 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.

RESPONSABILIDADE CIVIL - ELEMENTOS

CONDUTA DANO → INDENIZAÇÃO
 └ CAUSALIDADE ┘

EXCLUDENTES DE RESPONSABILIDADE

- Excludentes de ilicitude/culpa:
 - Legítima defesa
 - Estado de necessidade
 - Exercício regular de direito

EXCLUDENTES DE RESPONSABILIDADE

- Excludentes de ilicitude/culpa:
 - Legítima defesa
 - Estado de necessidade
 - Exercício regular de direito

- Excludentes de nexo de causalidade:
 - Caso fortuito e força maior
 - Culpa da vítima
 - Culpa de terceiro

RESPONSABILIDADE CIVIL - APLICADA

- **Manutenção**

- Obrigação (responsabilidade) do Comprador;
- Obrigação criada contratualmente;
- Culpa da vítima e do terceiro como excludente de responsabilidade do construtor.

RESPONSABILIDADE CIVIL - APLICADA

- **Código Civil**
- 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.

RESPONSABILIDADE CIVIL - APLICADA

STJ

- a expressão 'solidez e segurança' utilizada no artigo 1.245 do Código Civil não deve ser interpretada restritivamente; os defeitos que impedem a boa habitabilidade do prédio, tais como infiltrações de água e vazamentos, também estão por ela abrangidos

REsp 46.568/SP, relatado pelo Ministro Ari Pargendler, 1º/07/1999.

RESPONSABILIDADE CIVIL - APLICADA

- Percepção do tempo.
 - Bomba-relógio
- Necessidade de Legislação?
 - PL 4749/2009.
 - Lei > ABNT.

RESPONSABILIDADE CIVIL - PROVA

- **Código de Processo Civil – Prova**
- Art. 333. O ônus da prova incumbe:
 - I - ao autor, quanto ao fato constitutivo do seu direito;
 - II - ao réu, quanto à existência de fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito do autor.

RESPONSABILIDADE CIVIL - PROVA

- **Código de Defesa do Consumidor.**
- Art. 6º São direitos básicos do consumidor:
- VIII - a facilitação da defesa de seus direitos, inclusive com a inversão do ônus da prova, a seu favor, no processo civil, quando, a critério do juiz, for verossímil a alegação ou quando for ele hipossuficiente, segundo as regras ordinárias de experiências;

RESPONSABILIDADE CIVIL - APLICADA

- Testes e ensaios.
 - Laboratórios.?

RESPONSABILIDADE CIVIL - APLICADA

- Importância do contrato e dos manuais do proprietário
- Participação da construtora. (faz, indica, ajuda, certifica?)
- Manutenção preventiva e corretiva
- Importância e responsabilidade do Síndico
- Provas e documentações

RESPONSABILIDADE CIVIL - APLICADA

- Custo benefício.
 - Qualidade não pode ser embutida!
- Vida condominial como critério de valor.

RESPONSABILIDADE CIVIL - APLICADA

- Onde tem mais:
 - Direito na Construção Civil. Carlos Pinto Del Mar, Editora Leud.
 - Norma de Desempenho
 - http://www.cbic.org.br/arquivos/guia_livro/Guia_CBIC_Norma_Desempenho_2_edicao.pdf
 - Condomínio Edilício. Rubens Carmo Elias Filho, Editora Atlas.

-
- **Comentários, sugestões e críticas**

rubens.marin@gmail.com