

A RESPONSABILIDADE CIVIL POR VÍCIOS OCULTOS HABITACIONAIS

EXAMPLE OF CONSTRUCTION AND FORMATTING OF A SCIENTIFIC ARTICLE

Caroline Cristiane Peixoto Ferreira, Beatriz Suzi Ribeiro Silva¹, Adelaine Costa Curvo²

1 Alunas do Curso de Direito

2 Professora Mestre do Curso de Direito

RESUMO

Introdução: Os vícios ocultos habitacionais são intercorrências que emergem após o início da utilização do imóvel por parte do consumidor final, e mesmo na contemporaneidade ainda é uma temática que gera inúmeras dúvidas nos consumidores, que por conta da total falta de disseminação dessas informações acabam por não exercer de forma satisfatória seus direitos, sofrendo prejuízos econômicos e por vezes correndo riscos que são ocasionados pelos denominados vícios ocultos, que podem emergir antes ou durante a utilização do imóvel. **Objetivo Geral:** Analisar os vícios habitacionais como fenômeno jurídico. **Objetivos Específicos:** compreender suas causas, consequências e aperfeiçoamentos legais, a fim de contribuir para o desenvolvimento de soluções jurídicas eficazes que garantam o direito à moradia adequado, o equilíbrio nas relações contratuais imobiliárias e a promoção da qualidade de vida dos ocupantes de imóveis dependentes por vícios habitacionais. **Métodos:** A metodologia utilizada para a realização deste artigo é a de revisão bibliográfica, baseada em pesquisa bibliográfica relativa a temática, a pesquisa foi realizada mediante seleção de artigos acadêmicos de sites e bases de dados que abarcam a jurisprudência relativa ao tema, foram selecionados os artigos acadêmicos que julgados relativos a temática, e com a finalidade de delimitar o tema, foram selecionados somente os que continham todas as palavras-chave buscando-se maior compatibilidade entre o objetivo central e o resultado almejado. **Resultado:** extrai-se a partir da execução deste artigo, que a questão preponderante culmina na não obtenção de ressarcimento por parte da maioria dos consumidores devido à falta de conhecimento acerca da jurisprudência relativa, no tocante a relação contratual baseada na responsabilidade civil decorrente desses contratos. **Conclusão:** o objetivo central deste trabalho é o entendimento sobre quem recai a responsabilidade civil decorrente da problemática dos vícios ocultos habitacionais.

Palavras-Chave: Responsabilidade Civil; Vícios Ocultos Habitacionais; Direitos do Consumidor.

ABSTRACT

Introduction: Hidden housing defects are complications that emerge after the beginning of the use of the property by the final consumer, and even in contemporary times it is still a theme that generates countless doubts in consumers, who, due to the total lack of dissemination of this information, end up not exercising their rights satisfactorily, suffering economic losses and sometimes running risks that are caused by the so-called hidden vices, which may emerge before or during the use of the property. **General Objective:** analysis of housing defects as a legal phenomenon. **Specific Objectives:** to understand its causes, consequences and legal improvements, in order to contribute to the development of effective legal solutions that guarantee the right to adequate housing, balance in real estate contractual relations and the promotion of the quality of life of occupants of dependent properties by housing vices. **Methodology:** The methodology used to carry out this article is that of a bibliographical review, based on bibliographical research on the subject, the research was carried out through the selection of academic articles from websites and databases that cover the jurisprudence on the subject, the selected academic articles that were judged to be related to the theme, and with the purpose of delimiting the theme, only those that contained all the keywords were selected, seeking greater compatibility between the central objective and the desired result. **Result:** it is extracted from the execution of this article, that the preponderant question culminates in the non-obtaining of reimbursement by the majority of the consumers due to the lack of knowledge about the relative jurisprudence, regarding the contractual relationship based on the civil liability arising from these contracts. **Conclusion:** the main objective of this work is to understand who is responsible for civil liability arising from the problem of hidden housing defects.

Keywords: Civil Liability; Housing Hidden Addictions; Consumer rights.

Contato: professor@unidesc.edu.br

INTRODUÇÃO

O presente trabalho de conclusão de curso tem como objetivo analisar os vícios ocultos nas construções habitacionais e a consequente responsabilidade civil. No cenário atual muitos brasileiros são afetados todos os anos pelos defeitos em construções, que no momento da vistoria se encontravam imperceptíveis.

São considerados os vícios os defeitos percebidos durante o uso do imóvel, podendo ser infiltrações, vazamentos, rachaduras, e são detectados após a entrega. No entanto, vale lembrar que nem toda falha que ocorre em um imóvel é culpa do construtor. Cabe ressaltar, todavia que nem todos os defeitos encontrados no imóvel no momento da utilização são enquadrados nesta seara, sendo considerados somente as irregularidades estruturais ou defeitos construtivos aqueles originados a partir de falhas de projeto e/ou por conta do tipo ou qualidade dos materiais utilizados na construção do imóvel.

Os principais infortúnios para o proprietário, ou seja, para quem adquire o imóvel residem na questão da segurança, dado ao fato de que esses defeitos podem afetar a infraestrutura do imóvel, e sucessivamente existe a questão da desvalorização, o imóvel perde valor de mercado, o que gera prejuízo financeiro para quem o compra. Deste modo, é cabível ao construtor realizar a entrega do imóvel em perfeitas condições, atendendo a padrões preestabelecidos de funcionalidade usual e de acordo com o previsto em contrato.

O artigo 618 do Código Civil, prevê a responsabilidade em contratos de empreitadas:

Art. 618 – Nos contratos de empreitada de edifícios ou outras construções consideráveis, o empreiteiro de matérias 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. (Brasil, 2002)

Cabe salientar, que em linhas gerais, é que a responsabilidade decorrente dos defeitos encontrados perante a utilização do imóvel é pertencente ao empreiteiro, todavia, a responsabilidade se esvai caso não seja proposta ação em desfavor do realizador da empreita nos 180 dias posteriores ao aparecimento da irregularidade estrutural.

Já a responsabilidade pelos vícios de produto é dada por redação do artigo 441 do Código Civil e no artigo 18 do Código de Defesa do Consumidor:

“Art. 18. Os fornecedores de produtos de consumo duráveis ou não duráveis respondem solidariamente pelos vícios de qualidade ou quantidade que os tornem impróprios ou inadequados ao consumo a que se destinam ou lhes diminuam o valor, assim como por aqueles decorrentes da disparidade, com a indicações constantes do recipiente, da embalagem, rotulagem ou mensagem publicitária, respeitadas as variações decorrentes de sua natureza, podendo o consumidor exigir a substituição das partes viciadas.”

Neste sentido, cabe observância que o construtor passa a ser também consumidor e destarte, partilha com o consumidor final a condição de vítima, do infortúnio causado pelo vício advindo de material defeituoso, neste caso, faz-se necessária a troca do produto defeituoso a fim de reparar o vício percebido, e o período para que a construtora faça o reparo ou a substituição do objeto ou material com o vício é de 30 dias corridos, sendo cabível ainda a dedução proporcional do dano ocasionado no valor final do imóvel. O supracitado artigo salienta ainda que o prazo para a apresentação da reclamação pelo consumidor é de 90 dias, onde caso seja constatado o defeito, o responsável pela construção responderá objetivamente as perdas causadas por produtos defeituosos.

REFERENCIAL TEÓRICO / FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA

O SONHO DA CASA PRÓPRIA

Em março de 2009, o governo federal brasileiro introduziu o Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV), considerado o mais ambicioso projeto habitacional da história do país. Antes da crise econômica de 2008, o "sonho americano" significava, basicamente, adquirir hipotecas para ingressar na classe média dos Estados Unidos. No Brasil, o sonho da casa própria, não está ligado a disputa de classe e sim uma conquista pessoal. A concessão variável de direitos e de acesso à terra erigiu-se como uma forma restrita de cidadania, e nesse contexto, a posse da casa própria representa, simultaneamente, uma possibilidade (antes improvável) de ascensão econômica por meio de uma ocupação diferenciada do território ou do espaço social.

O Programa Minha Casa Minha Vida é o ponto culminante de uma série de políticas públicas voltadas para a redução da desigualdade social, materializada por meio de uma ocupação diferenciada da terra e do déficit habitacional.

Alcançar o objetivo de possuir uma casa própria é um anseio compartilhado pela maioria dos brasileiros. No entanto, isso nem sempre é fácil devido ao custo elevado dos imóveis em relação à nossa renda. Já que é necessário juntar uma quantia significativa de dinheiro ao longo de um período prolongado, é preciso ter grande esforço e disciplina mês a mês.

Essa situação pode desanimar muitas pessoas e desmotivá-las a perseguir esse sonho.

Ao falar de planejamento financeiro, não se refere apenas a economizar dinheiro até conseguir adquirir o que se deseja. Planejar significa também utilizar as ferramentas disponíveis para tornar o sonho viável, sem que isso com isso onere excessivamente ou cause problemas. Atualmente, os bancos oferecem diversas opções de Crédito Imobiliário, cada uma com suas particularidades e fatores que atualizam as parcelas, desde uma taxa fixa ao ano.

O DIREITO A MORADIA NA CONSTITUIÇÃO

A partir da promulgação da Constituição de 1988, os princípios constitucionais passaram a ter grande influência no direito civil privado, trazendo consigo um forte conteúdo axiológico e valorativo. A dignidade da pessoa humana, como fundamento da República, é um dos princípios que norteiam a interpretação do direito civil brasileiro. Com a regulamentação explícita da Constituição Federal em relação aos institutos de direito civil, é fundamental que a abordagem seja feita por meio do direito civil constitucional.

Após a promulgação da Emenda Constitucional nº 26/2000, houve uma ampliação na determinação que incluiu a moradia como um dos direitos sociais. “Art. 6º São direitos sociais a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, a moradia, o transporte, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição”.

Nesse sentido, o direito à moradia é um direito social assegurado pela Constituição, que deve ser promovido pela União, estados e municípios por meio de programas de construção e melhoria das condições habitacionais e de saneamento básico. A inclusão da moradia no rol dos direitos sociais foi um avanço significativo na proteção dos direitos humanos no país.

Ao definir o direito de propriedade e suas características tradicionais com base na origem do século XIX, o artigo 1.228 do Código Civil de 2002 apresenta uma abordagem inovadora no §1º, ao estabelecer uma conexão e restrição do direito à função social, econômica e ambiental da propriedade, conferindo-lhe um caráter promocional de três ordens diferentes.

Adiciona-se, a partir do cenário constitucional, mais um elemento de formação do direito de propriedade, relacionado a uma função social – o respeito ao meio ambiente, agraciado com grande importância pelo artigo 225 da Constituição.

Ainda que o intérprete utilize uma norma ou o Estatuto para solucionar um conflito social, é

preciso fazê-lo sob a perspectiva de avaliação imposta pela Carta Magna - a busca da propriedade que atenda à função social. Somente assim serão cumpridas as exigências da Lei Suprema do país, inclusive na busca da concretização do princípio da dignidade da pessoa humana, estabelecido como fundamento da República Federativa do Brasil - artigo 1º, inciso III, da Constituição. Essa é a forma de enxergar a realidade jurídica através do direito civil constitucional.

Quando se trata de planejamento financeiro, não se trata apenas de economizar até que se possa comprar algo. Planejar também significa aproveitar as ferramentas disponíveis para alcançar seus objetivos sem gastar muito ou ter problemas. Uma opção é usar seu FGTS para realizar esse sonho, através do Crédito Imobiliário SFH, criado em 1964 para ajudar a reduzir a falta de moradias no Brasil. Esse sistema tem financiado milhares de sonhos de possuir uma casa própria, especialmente para famílias de baixa renda.

A maior parte dos recursos vem da poupança do FGTS, e os pagamentos podem ser feitos em até 35 anos. Normalmente, esses créditos financiam até 80% do valor do imóvel, e você pode usar seu FGTS para pagar o restante ou para amortizar o Crédito Imobiliário a cada dois anos. A tabela SAC de amortização é uma boa opção, começando com parcelas maiores para quem é jovem e ganha mais, e diminuindo com o tempo, já que outras despesas surgem com a idade e a renda pode diminuir na aposentadoria.

Apesar de a legislação acerca dos vícios ocultos habitacionais ser de certo modo satisfatória, trata-se de problemática parcamente difundida no universo jurisprudencial, situação que interfere diretamente na obtenção objetiva dos direitos pertencentes ao consumidor, dado ao fato de que no universo jurídico, o assunto não seja um objeto de trabalho extremamente aprazível e financeiramente chamativo para a maioria dos advogados, dado este fato, se faz necessária uma análise mais aprofundada do tema a fim de elevar o nível do debate quanto a este assunto, tornando-o mais socialmente acessível. Deste modo, a temática foi subdividida em tópicos que se seguem.

PADRÕES DE DESEMPENHO

Com o intento de contextualizar a problemática central e objetivando adentrar na seara da responsabilização, faz-se necessário o entendimento acerca dos padrões de desempenhos adotados pela construção civil, cabendo neste contexto, tomar por base a norma técnica NBR 15575, esta norma de desempenho está voltada ao comportamento em uso das edificações e não para a prescrição de como são construídas, ou seja, que

possuem determinações a serem observada no processo de construção (CAU/BR, 2015).

A essência da NBR 15575 é a busca da qualidade através dos padrões de eficiência para as edificações, cujos requisitos traduzem suas necessidades, sob determinadas condições, durante a vida útil da edificação (NETO et al., 201-), deste modo, almeja-se qualidade através de padrões de eficiência para as edificações, tomando por base sua função, usabilidade e condições de uso, para tanto, são fixados padrões basilares de desempenho:

E.1.1 As ABNT NBR 15575-1 a ABNT NBR 15575-6 estabelece os níveis mínimos (M) de desempenho para cada requisito, que devem ser atendidos.

E.1.2 Considerando a possibilidade de melhoria da qualidade da edificação, com uma análise de valor da relação custo/benefício dos sistemas, neste anexo são indicados os níveis de desempenho intermediário (I) e superior (S) e repetido o nível M para facilitar a comparação.

E.1.3 Recomenda-se que o construtor ou incorporador informem o nível de desempenho dos sistemas que compõem o edifício habitacional, quando exceder o nível mínimo (M). (NBR 15575-1, 2013).

CONCEITUANDO A RESPONSABILIDADE CIVIL

O termo “responsabilidade” é oriundo do verbo latino *respondere*, que significa a obrigação de um sujeito em garantir algo, possuindo, ainda, a raiz latina de *spondeo*, fórmula na qual se vinculava o devedor aos contratos verbais no direito romano (GAGLIANO; PAMPLONA FILHO, 2015, p. 45-46).

Para Stoco (2011, p.133) a responsabilidade “[...] é, portanto, uma consequência e não uma obrigação original, considerando que esta constitui sempre um dever jurídico originário, enquanto a responsabilidade é um dever jurídico sucessivo ou consequente.”

A responsabilidade civil surge durante o período constitucional, após o prazo legal Vingança, onde as pessoas tentam se vingar da pessoa que causou o dano da mesma forma isso chamou sua atenção, e surgiu o famoso ditado "olho por olho, dente por dente". O dano passa a ser atribuído à culpa do agente porque para reparar o dano, alguém tem que ser responsável. Então ocorre a responsabilidade da pessoa que causou o dano, no caso de sua culpa. Não havendo culpa, o agente não é obrigado a reparar o dano. Segundo Diniz (2014), o conceito de responsabilidade civil é:

“aplicação de medidas que obriguem uma pessoa a reparar dano moral ou patrimonial causado a terceiros, em razão de ato por ela mesma praticado, por pessoa por quem ela responde, por alguma coisa a ela pertencente ou de simples imposição legal.” (Diniz, 2014 p. 51)

O que se tem neste caso, é a implicação do indivíduo por conta de seus atos

praticados em detrimento de outrem. No mesmo sentido o artigo 927 do Código Civil Brasileiro, “aquele que, por ato ilícito (artigos 186 e 187), causar dano a outrem, fica obrigado a repará-lo”. Ou seja, quem causou o dano, seja pessoa física ou jurídica, é obrigado a repará-lo, independente de quem sofre ou comprova o dano, havendo, portanto, nexo de causalidade e obrigação de indenizar.

É o que preconiza Gonçalves (2014), a responsabilidade emerge da quebra de uma obrigação jurídica, legal ou ilegal, por uma conduta voluntária da prática de um negócio jurídico.

Para Diniz (2014) são necessários a ação e o dano, cabendo como pressuposto neste caso o nexo de causalidade entre o dano e a ação, Gonçalves (2014), todavia destaca ação ou omissão, a culpa e o dolo do agente e por fim a relação de causalidade para com o dano.

Deste modo, pode-se considerar ação ou omissão como sendo ato lícito ou ilícito, conforme determinado por lei, elucida ainda Gonçalves (2014) pode originar-se: “de ato próprio, de ato de terceiro que esteja sob a guarda do agente, e ainda de danos causados por coisas e animais que lhe pertençam.”, fazendo referência neste caso às teorias subjetivas, ou seja, com culpa, ou objetiva, sem a necessidade de culpa.”

Ato Ilícito

O conceito de ato ilícito pode ser extraído diretamente do artigo 186 do código civil de 2002 onde destaca “Aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência, violar direito e causar dano a outrem, ainda que exclusivamente moral, comete ato ilícito” (BRASIL, 2002).

Conforme elucida Venosa (2022) “os atos ilícitos são os que emanam direta ou indiretamente da vontade e ocasionam efeitos jurídicos, mas contrários ao ordenamento”. No mesmo sentido, Gagliano e Pamplona Filho (2022, p. 23) descrevem o ato ilícito como “conduta humana, positiva ou negativa (omissão), guiada pela vontade do agente, que desemboca no dano ou prejuízo”.

Culpa

A culpa em sentido amplo, segundo o entendimento de Silvio de Salvo Venosa (2022, p.

379), “abrange não somente o ato ou conduta intencional, o dolo (delito, na origem semântica e histórica romana), mas também os atos ou condutas evitados de negligência, imprudência ou imperícia, qual seja, a culpa em sentido estrito (quase delito)”. No mesmo sentido leciona Paulo Nader (2016, p. 105):

Em sentido amplo, culpa é o elemento subjetivo da conduta, compreensivo tanto da culpa *stricto sensu* quanto da ação ou omissão dolosa. Na responsabilidade civil, diz-se que a conduta é dolosa ou voluntária, quando o agente pratica o fato determinadamente, visando a causar dano a alguém. A conduta dolosa é chamada por alguns culpa delitual.

Dano

A palavra “dano” advém do latim *damnum*, e possui como significado a ocorrência de um prejuízo, um detrimento ou perda a alguém (TARTUCE, 2022, p. 279). Segundo Agostinho Alvim (1965, apud GONÇALVES, 2022, p. 307), o “dano, em sentido amplo, vem a ser a lesão de qualquer bem jurídico, e aí se inclui o dano moral. Mas, em sentido estrito, dano é, para nós, a lesão do patrimônio”. Bruno Miragem também define o dano como perda ou lesão ao patrimônio:

A noção de dano toma o sentido de perda, uma lesão a um patrimônio compreendido em sentido amplo como conjunto de bens e direitos de que seja titular a pessoa. É lesão a interesses juridicamente protegidos. Ou a diminuição ou supressão de uma situação favorável reconhecida ou protegida pelo direito. (MIRAGEM, 2021, p. 94).

Nexo Causal

O nexo causal é um elemento de ordem subjetiva e imaterial da responsabilidade civil, que pode ser definido como a relação de causa e efeito que existe entre a conduta humana e o dano gerado (TARTUCE, 2022, p. 224). Conforme bem explicado por Caio Mario da Silva Pereira e Gustavo Tepedino, para a configuração da responsabilidade civil não basta que se tenha cometido um ato ilícito ou que a vítima sofra um dano, é necessário que:

se estabeleça uma relação de causalidade entre a injuridicidade da ação e o mal causado, ou, na feliz expressão de Demogue, “é preciso esteja certo que, sem este fato, o dano não teria acontecido. Assim, não basta que uma pessoa tenha contravindo a certas regras; é preciso que sem esta contravenção, o dano não ocorreria”. (PEREIRA; TEPEDINO, 2022, p. 129)

Neste sentido, ainda que haja um dano, se sua causa não estiver diretamente relacionada com um ato ilícito cometido pelo agente, não há que se falar em obrigação de indenizar (GONÇALVES, 2021, p. 22).

MODALIDADES DE RESPONSABILIDADE CIVIL

As modalidades de responsabilidade civil dividem-se em responsabilidade objetiva e responsabilidade subjetiva, e entre contrato e não-contrato para distinguir onde isso acontece no sistema jurídico brasileiro.

Objetiva e Subjetiva

Originalmente, a responsabilidade subjetiva era a regra geral, com base na teoria da culpa, ou seja, para arcar com a responsabilidade pelos danos, o agente precisa provar que sua conduta é culposa, que pode ser dividida em dolo ou culpa.

Para Gagliano e Pamplona Filho (2017), a responsabilidade civil subjetiva é a resultante de dano causado em função de ato culposos ou dolosos. Assim, a prova da culpa é essencial para constituir o direito à prestação reparatória, cabendo, nesses casos, ao autor (vítima) o ônus de provar a culpa do réu (agente causador).

A esse respeito, consagra o artigo 186 do Código Civil: “aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência, violar direito e causar dano a outrem, ainda que exclusivamente moral, comete ato ilícito” (BRASIL, 2002).

Já para a responsabilidade civil objetiva é irrelevante se a conduta praticada pelo causador do dano foi culposa ou dolosa, uma vez que basta a demonstração do nexo causal entre o prejuízo sofrido pela vítima e a ação do agente para que surja o dever de indenizar DINIZ (2015). Segundo Gonçalves (2017):

Para a reparação do dano, a vítima geralmente tem de provar dolo ou culpa *stricto sensu* do agente, segundo a teoria subjetiva adotada em nosso diploma civil. Entretanto, como essa prova muitas vezes se torna difícil de ser conseguida, o nosso direito positivo admite, em hipóteses específicas, alguns casos de responsabilidade sem culpa: a responsabilidade objetiva, com base especialmente na teoria do risco.

Cabe observância que não se faz necessário apenas a existência dos requisitos supracitados, devendo existir entre eles a denominada relação de causalidade, ou o nexo causal, sendo este o responsável por caracterizar a responsabilização pelo nexo da ação ou omissão com o dano causado. Salientando Diniz (2014) que: não havendo relação entre a ação e o dano, inexistente a responsabilidade civil.

Não obstante, há de se provar ainda a existência do dano, seja ele moral ou patrimonial, não podendo existir a responsabilidade civil sem que seja comprovado o dano,

conforme elucida o art. 186 do CC, é necessário que ocorra violação de direito, e dessa violação deve emergir o dano a outrem.

De acordo com o Código Civil (BRASIL, 2002), no artigo 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”. Cassar, 2014

RESPONSABILIDADE CIVIL SEGUNDO A NORMA DE QUALIDADE

Da Responsabilidade Civil Dos Incorporadores

Encontra-se definido como incorporador, segundo a Norma de Desempenho a pessoa física ou jurídica que compromissa ou efetiva a venda das frações ideais de terreno, objetivando a vinculação de tais frações a unidades autônomas, em edificações a serem entregues sob regime condominial, ou que meramente aceita propostas para efetivação de tais transações, coordenando e levando a termo a incorporação e responsabilizando-se pelo cumprimento da obra combinada, no prazo acordado contratualmente com os consumidores (NBR 15575-1, 2013).

O termo “Incorporação Imobiliária” encontra-se definido na Lei nº 4.591/64 em seu parágrafo único do artigo 28: “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,” (BRASIL, 1964). Estando o incorporador incumbido de realizar estudos técnicos requeridos e prover aos diferentes projetistas as informações necessárias à identificação dos riscos previsíveis, cujos resultados irão direcionar a ação dos projetistas. Conjuntamente aos projetistas, este deverá determinar os níveis de desempenho estabelecidos em Norma (Mínimo, Intermediário ou Superior) para os diferentes elementos da construção e/ou para a obra em sua totalidade (CBIC, 2015). Pasqualon (2014) elucida que o “projetista/incorporador deve indicar de pronto os parâmetros de vida útil e as necessárias manutenções a serem realizadas nos sistemas e elementos da edificação pelos adquirentes, a fim de que a vida útil dos mesmos seja mantida pelo período assinalado.”

Da Responsabilidade Civil Dos Construtores

A definição de construtor descrita na NBR 15575 é de uma “pessoa física ou jurídica, com habilitação legal, que executa o empreendimento de acordo com o projeto e condições

estabelecidas;" (NBR 15575-1, 2013). O construtor é responsável por executar realmente as obras do projeto incorporado, respeitando o memorial descritivo e as especificações técnicas (BIERHALS, 2018). O construtor tem a função de elaborar os Manuais de Uso, Operação e Manutenção, que deverão vir juntos da proposta de um modelo de gestão da manutenção, em atendimento as normas NBR 14037 e NBR 5674, que devem ser entregues ao usuário/proprietário da unidade privada e ao condomínio (CBIC, 2015). A NBR 5671 emprega ao construtor a nomenclatura de executante, e condiciona-o de acordo:

5.6 Do executante 5.6.1 É de responsabilidade do executante: a) examinar previamente os projetos e executar o empreendimento, aplicando processos, materiais, componentes, subcomponentes, equipamentos e ferramentas, respeitando os mesmos projetos e as determinações técnicas; b) contratar os subempreiteiros e os empreiteiros técnicos, dirigindo os seus trabalhos, sem prejuízo da autonomia e da responsabilidade técnica destes; c) prover e administrar a mão-de-obra, de acordo com a legislação trabalhista e previdenciária em vigor. (NBR 5671,1990, p.5).

Bierhals (2018) coloca que "Normalmente a construtora é contratada pela incorporadora, mas nada impede que ambas constituam uma só pessoa jurídica. Sim, elas podem exercer as duas funções ao mesmo tempo, desde que as atividades estejam descritas no seu contrato social".

Da Responsabilidade Civil Dos Fornecedores

Segundo a norma, o fornecedor pode ser responsável pela atividade de montagem, criação, construção, fabricação, importação, exportação, distribuição ou comercialização de produtos, e ainda o prestador de um serviço ou informação, podendo ser profissionais ou empresas contratadas para o fornecimento de produtos, serviços ou informações de acordo com as especificações recebidas ou/e de acordo com as normas brasileiras vigentes (CBIC, 2015). Cabendo a este a incumbência acerca da caracterização de desempenho do componente, elemento ou sistema fornecido, cabendo a este informar acerca do prazo de vida útil, cuidados de operação, instalação e manuseio do produto. Sendo responsáveis ainda pela execução de testes que comprovem o desempenho dos produtos, tendo por base as normas estrangeiras, caso o componente não se encontre contemplado na NBR 15575 (NBR 15575-1, 2013).

A NBR 5671 descreve as incumbências do fornecedor logo abaixo:

5.13 Do fornecedor 5.13.1 É de responsabilidade do fornecedor: a) atender o que foi estabelecido no contrato de fornecimento e, em especial, o prazo, a quantidade e a qualidade definidos; b) entregar os materiais de acordo com as especificações técnicas de contrato, atendendo as normas técnicas. (NBR 5671,1990, p.7 e 8).

Da Responsabilidade Civil Dos Projetistas

O projetista é o profissional ou a empresa legalmente habilitada e capacitada que concebe e/ou desenvolve soluções de projeto para uma dada disciplina, integrante da equipe de projeto contratada para um dado empreendimento (CAU/BR, 2015). É de competência do projetista estabelecer a Vida Útil Projetada de todos os sistemas que compõem a obra, especificando materiais, produtos e processos que isoladamente ou em conjunto atendam o desempenho mínimo estabelecido na Norma 15575 com base nas normas prescritivas e no desempenho declarado pelos fabricantes dos produtos a serem empregados em projeto (NBR 15575-1, 2013). O projetista deve solicitar informações ao fabricante para balizar as decisões de especificação, a Norma de Desempenho recomendando que isso seja feito quando as normas específicas de produtos não caracterizem desempenho, ou quando não existirem normas específicas, ou quando o fabricante não publicar o desempenho de seu produto (NBR 15575-1, 2013).

A NBR 5671 separa o projetista em “Da firma projetista” e “Do autor do projeto” determinando suas responsabilidades e prerrogativas abaixo:

5.3 Da firma projetista 5.3.1 É de responsabilidade da firma projetista: a) possuir profissionais habilitados, os quais, mantendo autonomia técnica, assumam a condição de autores dos projetos, sendo responsáveis técnicos por estes; b) anotar e atestar a responsabilidade dos seus profissionais para fins de acervo técnico; c) assumir os ônus decorrentes de erros de projeto e especificações ou conclusões apresentadas, de sua autoria, desde que devidamente comprovados., conforme Lei nº 5.988. (NBR 5671, 1990, p. 4).

A ASBEA (201-, p. 3) comenta que “Habitualmente a coordenação de projetos é exercida por uma equipe interna à empresa [...]. Entretanto atualmente está difundida a modalidade de profissionais ou empresas terceirizadas contratadas especificamente para essa função [...]”. Um dos intervenientes mais impactados com entrada em vigor da Norma de Desempenho são os projetistas pois designa os projetistas a determinarem o desempenho da obra em diversos aspectos. Assim, o descuido do projetista na definição desses parâmetros pode gerar responsabilização por danos, tanto por parte do cliente final e/ou por seu contratante/construtor (ASBEA, 201-). O “Guia de Escopo de Desempenho” observa, no entanto, que “a responsabilidade dos projetistas não é a de garantir a vida útil, mas desenvolver o projeto para que esta possa potencialmente ser atingida [...]” (SILVA, 201-).

Da Responsabilidade Civil Dos Usuários

Em uma edificação habitacional o usuário é uma pessoa física ou jurídica ocupante

permanentemente ou não, sendo proprietário ou não da unidade imóvel habitacional. O usuário deve zelar pelo uso correto da edificação não realizando alterações na sua destinação sem autorização e ainda realizar e registrar as manutenções preventivas de acordo com o estabelecido no Manual de Uso, Operação e Manutenção do imóvel e nas normas NBR 5674 e 14037 (NBR 15575-1, 2013).

O usuário tem que ficar atento e fazer o uso correto da edificação seguindo corretamente o Manual de Uso, Operação e Manutenção do imóvel, assim em uma disputa judicial será atribuído responsabilidade a outros intervenientes por alguma falha, pois não houve omissão do usuário. Cabendo salientar que o mau uso poderia prejudicar o usuário em um caso de disputa judicial, e por fim, a NBR 5671 discrimina de forma separada o usuário do adquirente, sendo o usuário a quem é entregue o bem e o adquirente é que adquire o bem, e descreve condições específicas de responsabilidades e prerrogativas do adquirente e do usuário a seguir:

5.16 Do adquirente 5.16.1 É de responsabilidade do adquirente: a) vistoriar o bem imóvel, apontando de maneira formal, por escrito, quaisquer defeitos verificados; b) antes de tomar posse, receber o bem imóvel, constatada a inexistência de defeitos visíveis; c) usar adequadamente o bem imóvel, conforme o “Manual de Uso e Manutenção” do empreendimento recebido; d) comunicar imediatamente ao proprietário os defeitos verificados durante o uso. (NBR 5671, 1990, p. 8).

RESPONSABILIDADE CONTRATUAL E EXTRA CONTRATUAL

Se faz necessário no contexto abrangido pela responsabilidade contratual o entendimento acerca dessa seara, em especial no tocante aos princípios que regem esse conceito se destacam, segundo Gonçalves (2017):

A) PRINCÍPIO DA AUTONOMIA DA VONTADE: Fundamenta-se na ampla liberdade contratual, por meio da qual as partes contratantes têm o poder de disciplinar seus interesses, mediante o acordo de vontades, tutelado pela ordem jurídica. **B) SUPREMACIA DA ORDEM PÚBLICA:** A autonomia da vontade é relativa, sendo subordinada à lei e aos princípios da moral e da ordem pública. **C) PRINCÍPIO DO CONSENSUALISMO:** “O simples acordo de duas ou mais vontades é suficiente para gerar um contrato válido.” **D) PRINCÍPIO DA RELATIVIDADE DOS EFEITOS DO CONTRATO:** Funda-se na ideia de que os efeitos do contrato apenas se produzem em relação às partes, que manifestaram suas vontades, vinculando-os ao seu conteúdo e não afetando terceiros em seu patrimônio. (Gonçalves, 2017).

E) PRINCÍPIO DA OBRIGATORIEDADE DOS CONTRATOS: Denomina-se, também, “princípio da intangibilidade dos contratos”. Representa a força do vínculo das convenções. O que se tem é a relação de fiel cumprimento do que fora acordado no contrato, e em caso de descumprimento surgem as sanções legais. **F) PRINCÍPIO DA ONEROSIDADE EXCESSIVA:** O cerne desse princípio é prevenir uma relação contratual

que seja extremamente onerosa para uma das partes, o que torna o contrato legalmente abusivo para uma das partes. G) **PRINCÍPIO DA BOA-FÉ E DA PROBIDADE:** As partes deverão agir com lealdade e confiança recíprocas, auxiliando-se mutuamente na formação e execução do contrato. Neste conceito o que se pretende é a efetivação da boa fé objetiva que resultam em um padrão de conduta ético, honesto.

H) PRINCÍPIO DA FUNÇÃO SOCIAL DO CONTRATO: Com o Código Civil de 2002, antigas e injustas regras ou princípios contratuais foram eliminados, alterados ou atenuados pelo legislador, passando o contrato a ter uma função social.

Esse princípio busca o equilíbrio entre as partes e atenta-se com a função social do contrato, garantindo que a liberdade contratual não seja exercida de forma abusiva em detrimento da sociedade.

I) PRINCÍPIO DA CONSERVAÇÃO OU DO APROVEITAMENTO DO CONTRATO: No caso de uma cláusula contratual permitir duas interpretações diferentes, prevalecerá a que possa produzir algum efeito, pois não se deve supor que os contratantes tenham celebrado um contrato sem utilidade.

Quando se fala em contratual e extracontratual, refere-se ao fato de a relação obrigacional ter sido adquirida ou não por meio de instrumento contratual, sabendo ainda que o contrato faz lei entre as partes, portando deve por estas ser observado e cumprido.

Na responsabilidade civil contratual, o vínculo jurídico entre o infrator e o lesado prevalece sobre a obrigação de indenizar, uma vez que decorre do descumprimento de uma obrigação pactuada. Já nos casos extracontratuais, decorre da violação de direitos alheios, não havendo relação jurídica preexistente entre as partes.

O artigo 389 do Código Civil (BRASIL, 2002) estabelece que a responsabilidade civil contratual “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”.

Enquanto a responsabilidade civil extracontratual está prevista no artigo 186 do Código Civil (BRASIL, 2002), quando preceitua que todo aquele que causa danos a outrem, por culpa em sentido estrito ou dolo, fica obrigado a repará-lo.

A RESPONSABILIDADE CIVIL DECORRENTE DOS CONTRATOS HABITACIONAIS DE COMPRA E VENDA

A responsabilidade civil decorre de alguém ser forçado a indenização dos prejuízos

sofridos por outrem em consequência da prática de um ato ilícito, podendo tal responsabilidade ser conferida objetiva ou subjetiva, definida a partir da relação de contratos ou lei. A construção civil como manufatura aos insumos em um produto final (especialmente habitações) têm importância fundamental das relações jurídicas contratuais e da qualidade dos produtos oferecidos, pois podem causar defeitos no produto, sejam aparentes ou ocultos, onde resultará em responsabilidade civil seja do incorporador ou do construtor perante o consumidor ou comprador do imóvel.

No desencadear da pesquisa fez-se emergir da bibliografia pesquisada um papel de protagonismo correlato à construção civil no tocante a contratos de incorporação imobiliária e os de empreitada por exemplo. Concomitantemente a jurisprudência por meio de parte doutrinária e precedentes busca definir hipóteses de garantias, a prescrição e o prazo de validade, tal qual o período à efetivação da denúncia quanto ao surgimento de vícios ocultos que possam ser inferidos da teoria da vida útil.

Não obstante as várias garantias dadas às reclamações dos proprietários de empreendimentos sobre defeitos os defeitos descobertos, aceita-se que todos os problemas relacionados com defeitos ocultos acabarão por ser resolvidos através da disciplina de execução incompleta do contrato devido ao seu maior prazo de prescrição e duração. Em termos de proteção, essa inconsistência deve-se à falta de solução legislativa adequada para regular a matéria, e não há representação da matéria pelos tribunais superiores.

FORMAS DE INDENIZAÇÃO (DANO MORAL POR VICIOS CONSTRUTIVOS)

Conforme disposto no art. 5º, inciso X da Constituição Federal, são invioláveis a intimidade, a vida privada, a honra e a imagem das pessoas, assegurado o direito a indenização pelo dano (material ou moral) advindo da sua violação (BRASIL, 1988).

O dano moral é aquele relativo à intimidade da pessoa, que gera abalos psíquicos ou que fere sua honra ou imagem. Theodoro Júnior (2016) dispõe que os danos morais indenizáveis são aqueles que geram prejuízo grave:

Para que se considere ilícito o ato que o ofendido tem como desonroso é necessário que, segundo um juízo de razoabilidade, autorize a presunção de prejuízo grave, de modo que “pequenos melindres”, insuficientes para ofender os bens jurídicos, não devem ser motivo de processo judicial. (THEODORO JUNIOR, 2016, p. 6)

Segundo entendimento do Superior Tribunal de Justiça, que os vícios construtivos

sejam causadores de graves ofensas a direitos de personalidade do proprietário, são os casos de comprovada lesão anímica, que resultam em indenização por dano moral, cabendo, todavia, a situação encontrar-se efetivamente comprovada, neste sentido:

"o dano moral, na ocorrência de vícios de construção, não se presume, configurando-se apenas quando houver circunstâncias excepcionais que, devidamente comprovadas, importem em significativa e anormal violação de direito da personalidade dos proprietários do imóvel" (BRASIL, 2018, p. 3).

No processo de número 0302908- 37.2015.8.24.0082, foi concebida a indenização no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) para cada autor, a ação foi iniciada por dois autores que adquiriram um apartamento cada, e após a aquisição o imóvel apresentou uma série de problemas relacionados ao sistema de impermeabilização, foi realizada a perícia que constatou que as falhas eram advindas do apartamento no andar superior, uma cobertura, que veio a ocasionar diversos problemas nas unidades em questão, como infiltrações, goteiras, mofo, e estrago no mobiliário, a ação foi acolhida em relação ao ressarcimento por danos materiais do valor relativo aos reparos, tal qual por danos morais. O entendimento do tribunal foi a favor da manutenção da condenação por danos morais, sob o argumento de que os vícios do caso acarretaram consequências que ultrapassaram o mero descumprimento do dever de garantia, bem como ultrapassaram o mero dissabor do cotidiano. Nos termos da decisão:

"os vícios fizeram com que os autores, tivessem que se preocupar constantemente em razão do negócio realizado. Primeiro, quando as primeiras rachaduras apareceram, com a qualidade da coisa que comprara. Depois de a ré consertar esses defeitos, houve o retorno do mesmo problema, quando então passou a se questionar sobre a segurança do bem que habitava. Aliás, os vídeos colacionados aos autos revelam situação bastante preocupante. Decerto não é nada prazeroso o dia a dia de quem olha para sua casa e vê água pingando do teto, com claros prejuízos ao bem em si e possivelmente ao mobiliário que o guarnece. As preocupações cotidianas com o que acontecerá a cada nova intempérie climática ultrapassam limites toleráveis". (SANTA CATARINA, 2022a)

No processo de número 5002103-83.2020.8.24.0054, o autor solicitou indenização por danos morais e materiais, em detrimento do Banco do Brasil S.A. por conta de vícios construtivos em um imóvel adquirido no PMCMV, onde havia a vinculação ao Sistema Financeiro de Habitação. A perícia foi realizada e constatou:

"Recalque de grau considerável nas calçadas e nos muros de contenção, manchas, bolhas e deslocamentos nos revestimentos da fachada associadas à presença de umidade, causando riscos de queda de revestimento sobre os usuários que circulam pelas edificações, deterioração do reboco e pintura ao longo do perímetro da edificação em função da ascendente indicativa de ausência ou insuficiência de impermeabilização. Presença de trincas, fissuras e rachaduras generalizadas nos revestimentos das paredes, abatimento da área de circulação de veículos da entrada

do residencial, deslocamento ou som cavo de revestimento de todos os corredores e apartamentos vistoriados e ineficácia severa em todo o sistema de esgoto e hidros sanitário, inclusive com a ausência de filtros e sumidouros nas fossas, sendo um grave problema de saúde pública, abatimento nos muros de contenção como provável ausência de drenagem e sobrecarga do sistema e, por fim, a ineficácia da cobertura (telhado) dos quatro blocos que compõem o residencial, caracterizadas pelo caimento em desacordo com as normas técnicas, bem como ausência de parafusamento nas telhas de fibrocimento.” (SANTA CATARINA, 2022b).

Em juízo foi reconhecida a responsabilidade da instituição pelos vícios encontrados, e a instituição foi condenada a pagamento pelos danos materiais comprovados pelo autor da causa, todavia fora negado o dano moral. Em recurso intentado pela instituição financeira, o Banco do Brasil alegou ilegitimidade pela responsabilidade, sob o argumento de se tratar tão somente de agente financeiro, e a autora insistiu em postular ação de dano moral, O tribunal de justiça manteve a condenação afirmando a responsabilidade do Banco pelos vícios construtivos, tendo em vista que este não atuou como mero agente financeiro, mas sim como responsável pela execução de empreendimento destinado ao direito de moradia para população de baixa renda no âmbito do PMCMV, acerca dos danos morais, o tribunal manteve a decisão inicial:

o dano moral demanda a existência de agressão para além da naturalidade dos fatos cotidianos, causando aflições fundadas ou angústia no espírito da vítima, de modo que dissabores, frustrações ou sensibilidade extrema, decorrentes do simples descumprimento contratual, estão excluídos da espécie. (SANTA CATARINA, 2022b).

Na ação conjunta de número 0805508-56.2013.8.24.0045, movida por quatro autoras que adquiriram quatro unidades em um condomínio, ao perceberem a existência de diversos problemas, principalmente no tocante ao sistema de coleta de resíduos. O juiz decidiu pela condenação por danos materiais e de mesmo modo do processo supracitado, negou a solicitação por danos morais, posteriormente, em grau recursal proposto pelas autoras quanto ao dano moral, a decisão foi reformada, e foi concedido o dano moral, sobe a alegação de que os danos comprovados perpassavam a seara do mero descontentamento, o argumento acolhido levou em consideração que as autoras foram obrigadas a conviver ininterruptamente pelo período de três anos com problemas no esgoto, enfrentando transbordamentos de detritos sanitários nas vias de circulação, tendo sido o problema resolvido somente mediante obrigação de fazer em regime de urgência, o órgão entendeu ter havido lesão psíquica gerada pela insalubridade da situação:

ter sido violada a prerrogativa das Autoras e de qualquer cidadão de manter a integridade física de sua moradia, fato que atinge a harmonia subjetiva do morador, considerando inegável abalo anímico. [...] é evidente que o abrupto e inesperado transbordamento do esgoto do imóvel enseja em seu proprietário e morador insegurança e aflição, aliado à demora e resistência do responsável em sanar o

DISCUSSÃO

Observou-se acerca da questão habitacional, frisa-se os inúmeros dispositivos, inclusive o constitucional, que garantem ao indivíduo seu direito quanto a esta, devido essa importância capital, é necessária uma ação positiva do Estado para que se possa garantir de fato que essa questão seja colocada em voga. O cerne desse artigo é a questão dos vícios ocultos habitacionais, verificou-se ao longo da pesquisa bibliográfica uma gama de informações acerca dessa problemática, em um primeiro momento foi demonstrado um panorama geral, explicando legalmente a questão da problemática supracitada, isso envolve inúmeras questões legais e supralegais.

No tocante a esse panorama geral, foi realizada uma explicação pormenorizada de todos os temas que envolvem o cerne da questão, como por exemplo, a definição de ato ilícito, da culpa, o dano, nexos causal e por fim, foram apresentadas as questões relativas às responsabilidades, neste segmento foi de mesmo modo pormenorizada toda a questão da responsabilidade, desde o projeto até mesmo com relação ao consumidor e culminando nas questões contratuais.

Como visto, a questão é bastante complexa, ao passo que a jurisprudência por vezes é bastante subjetiva, dependendo não somente da letra da lei para que o consumidor possa se erguer diante da lesão do bem jurídico aludido, para que se possa ser ressarcido por exemplo, o que pode ser constatado nos julgados aludidos em seguimento pertinente. Genericamente a legislação não é sucinta quando o assunto é a responsabilização, isso dado ao fato de que todos os envolvidos direta e indiretamente podem ser responsabilizados, apesar disso essa questão quando envolve diretamente a justiça, para obter algum resultado satisfatório, dependerá fortemente da interpretação positiva do magistrado, visto que é ele quem faz a dosimetria do dano e decide por exemplo do dano moral aludido em causa judicial supracitada.

A problemática principal para a realização desta pesquisa residiu exatamente na questão subjetiva das causas pesquisadas, apesar da aparente obviedade da letra da lei, questões que envolvem o universo da insatisfação humana ainda são subjetivas e passíveis de desvios de entendimento, que podem gerar sentenças que não sejam suficientes para apaziguar dissidências no sentido do prejuízo percebido quando da temática do vício oculto habitacional.

A solução mais evidente quanto a essa problemática culmina na utilização de precedentes, principalmente no tocante ao aperfeiçoamento de novas leis que busquem efetivamente a punição do responsável quando ocorrido o vício habitacional, e o ressarcimento do consumidor que se percebeu lesado pela situação, atentando-se ainda para a questão do dano moral, que não pode ser ignorado e nem se converter em medida punitiva ostentosa e demasiadamente onerosa para a contraparte em casos de litígios.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

O cerne deste artigo tem como objeto a questão da responsabilidade civil mediante intercorrência de vício oculto habitacional, havia na jurisprudência clássica o entendimento embasado na responsabilidade subjetiva, de modo que, para que se emergisse a contraparte como sendo responsável pelo dano causado, para tanto, fazia-se necessária a comprovação do dano, restava ao autor da ação o ônus da prova, ou seja, o consumidor teria que provar que o dano ocasionado é de fato decorrente de falha de projeto, execução ou de materiais utilizados, e não de mau uso.

Contemporaneamente o entendimento regular, é de que se faz necessária apenas a existência do nexo causal, situação conceituada pela questão da responsabilidade civil objetiva, ou seja, para que se fundamente a intercorrência material, ou seja, liga-se a responsabilidade entre o vício oculto habitacional concebido a quem realizou a construção, independentemente de a falha emergir de ação culposa ou dolosa, ocorre ainda que a responsabilidade de indenizar perpassará pela construtora, podendo alcançar ainda a empresa que forneceu o produto ou material que ocasionou a intercorrência, e até mesmo o idealizador do projeto ou ainda o responsável técnico pela análise do terreno por exemplo.

A fim de gerar melhor entendimento acerca da temática, fora realizada uma explanação pormenorizada acerca de toda a questão legal alusiva a questão do vício oculto, explicando todas as partículas legais que inferem acerca desse tema, e culminando na questão da responsabilização de todo e qualquer envolvido no processo, tal qual as questões processuais, legais e supraleais pertinentes.

Por fim, é necessário destacar acerca da subjetividade pertinente ao tema, que finda o processo de litígio por meio de decisão do magistrado, cabendo observância quanto a possível não resolução da contenda por conta do entendimento do próprio juiz, que em determinados casos pode entender tratar-se de mero aborrecimento minguado pela resolução do vício oculto percebido e por vezes culmina em acréscimo por dano moral, dada a percepção de considerado dano anímico à vítima ante ao culpado pelo vício em questão.

REFERÊNCIAS

ABNT NBR 15.575 - CAU/BR, Disponível em: <https://www.caubr.gov.br/wp-content/uploads/2015/09/2_guia_normas_final.pdf> acesso em: abril de 2023

BIERHALS, Bruna Cortellini. Construtora e incorporadora, você sabe qual a diferença?. 2018. Disponível em: <<https://www.migalhas.com.br/dePeso/16,MI289132,91041-Construtora+e+incorporadora+voce+sabe+qual+a+diferenca>>. Acesso em: abril 2023.

Brasil - Código Civil Brasileiro, Lei Nº 10.406 de janeiro de 2002. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm> Acesso em: Dez de 2022.

_____, CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR, CAPÍTULO IV, Artigo 18º, Disponível em: <<https://idec.org.br/pagina-de-livro/artigo-18deg>>, Acesso em: dez 2022.

CASSAR, Vólia Bomfim. Direito do Trabalho. 9ª Edição. São Paulo: Método, 2014.

DINIZ, Maria Helena. Curso de direito civil brasileiro: Responsabilidade Civil. 28. ed. São Paulo: Saraiva, 2014

_____, Maria. Helena. Curso de direito civil brasileiro. São Paulo: Saraiva, v. 1, 2015.

GAGLIANO, Pablo Stolze; FILHO, Rodolfo Pamplona. Novo curso de direito civil: responsabilidade civil. 11. ed. rev. atual. e ampl. São Paulo: Saraiva, 2011.

_____, Pablo Stolze. PAMPLONA FILHO, Rodolfo. Manual de direito civil. Volume único – São Paulo: Saraiva, 2017.

GONÇALVES, Carlos Roberto. Direito Civil Brasileiro 4-Responsabilidade Civil. Saraiva Educação SA, 2017.

_____, Carlos Roberto. Responsabilidade Civil. 21. ed. São Paulo: SaraivaJur, 2022

GONÇALVES, Mariana: “O que você precisa saber sobre vícios construtivos!” Disponível em: <<https://blogmarianagoncalves.jusbrasil.com.br/artigos/562171520/o-que-voce-precisa-saber-sobre-vicios-construtivos>>, Acesso em: dez 2022.

MIRAGEM, Bruno. Direito civil: responsabilidade civil. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021.

MORAES, A. Direito constitucional. 12. ed. São Paulo: Atlas, 2002. 836 p.

NADER, Paulo. Curso de Direito Civil. 6. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016. v. 7. E-book. Acesso restrito via Minha Biblioteca.

NETO, Celso de S. A.; et al. Norma de desempenho, um marco regulatório na construção civil. 201-. Disponível em: <<http://www.precisao.eng.br/download/normadesempenho.pdf>>. Acesso em: março 2023.

PEREIRA, Caio Mário da Silva; TEPEDINO, Gustavo. Responsabilidade civil. 13. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2022.

SANTA CATARINA_a. Tribunal de Justiça. Apelação n. 0302908-37.2015.8.24.0082. Relator: Luiz César Medeiros, 22 de fevereiro de 2022a. Disponível em: https://busca.tjsc.jus.br/jurisprudencia/html.do?q=&only_ementa=&frase=&id=321645658763597177059842896172&categoria=acordao_eproc. Acesso em: junho de 2023.

SANTA CATARINA_b. Tribunal de Justiça. Apelação n. 5002103-83.2020.8.24.0054. Relator: André Luiz Dacol, 26 de abril de 2022d. Disponível em: https://busca.tjsc.jus.br/jurisprudencia/html.do?q=&only_ementa=&frase=&id=321650975421676435140583408629&categoria=acordao_eproc. Acesso em: junho de 2023.

SANTA CATARINA_c. Tribunal de Justiça. Apelação n. 0805508-56.2013.8.24.0045. Relator: Marcos Fey Probst, 31 de maio de 2022g. Disponível em: https://busca.tjsc.jus.br/jurisprudencia/html.do?q=&only_ementa=&frase=&id=321654016952643127096546041816&categoria=acordao_eproc. Acesso em: junho de 2023.

SILVA, Maria A. Covelo. Guia de utilização dos escopos de projeto de edificações Habitacionais para atendimento da NBR 15575:2013. 201-. Disponível em: <<http://www.manuaisdeescopo.com.br/manual/guia-de-escopo-de-desempenho/#9>>. Acesso em: abril de 2023

STOCO, R. Tratado de Responsabilidade Civil. 6. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2004; Vício construtivo e defeito: entenda a diferença: Disponível em: <<https://robertofonsecaadvogado.com.br/vicio-construtivo-e-defeito-entenda-a-diferenca/>>, Acesso em: dez 2022.

TARTUCE, Flávio. Responsabilidade civil. 4. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2022.

THEODORO JUNIOR., Humberto. Dano Moral. 8. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016.
Ebook. Acesso Restrito via Minha Biblioteca.

VENOSA, Sílvio de Salvo. Direito civil: obrigações e responsabilidade civil. 22. ed. São Paulo: Atlas, 2022. v. 2.