**Vícios construtivos: garantia, responsabilidade civil, vida útil, normas técnicas e manutenção das edificações**

*Olivar Vitale*

A garantia de uma obra por vícios construtivos é tema que não pode ser analisado a partir da leitura isolada do art. 618 do Código Civil.

A garantia é apenas um dos elementos a serem considerados diante de um vício construtivo. Com ela não se confundem a responsabilidade civil do empreiteiro, a vida útil dos sistemas, elementos e componentes da edificação, nem as obrigações de uso e manutenção, todos a serem examinados à luz da legislação, do contrato e das normas técnicas aplicáveis.

A distinção é relevante porque garantia, responsabilidade civil e vida útil respondem a perguntas diferentes. A garantia delimita determinado período de proteção jurídica; a responsabilidade civil procura identificar em que condições e por que surge o dever de reparar; e a vida útil traduz, no plano técnico, a expectativa de desempenho de determinado sistema ao longo do tempo, observadas as condições de uso, operação e manutenção.

A construção civil envolve projetos de diferentes disciplinas, sistemas que interagem entre si, materiais com comportamento próprio, intervenções de diversos profissionais e obrigações que se prolongam por muitos anos depois da entrega da obra. Mas o desempenho de uma edificação não depende exclusivamente da forma como ela foi projetada e construída. Depende também do uso, da operação, das intervenções posteriores e, especialmente, da manutenção realizada pelo proprietário, condomínio ou usuário, conforme o caso.

É precisamente nesse encontro entre a condição original da obra e os fatos posteriores à sua entrega que surge parte relevante dos conflitos sobre vícios construtivos.

De um lado, proprietários, adquirentes e condomínios atribuem às incorporadoras e construtoras a responsabilidade por infiltrações, fissuras, falhas de impermeabilização, problemas em fachadas, deficiência acústica, degradação prematura, defeitos em instalações e outras patologias. De outro, incorporadores e construtores sustentam que os problemas decorreram de falta de manutenção, uso inadequado, reformas posteriores, intervenções de terceiros ou desgaste natural dos sistemas.

A solução não está em presumir a responsabilidade de qualquer dos lados. A matéria exige método, consistente na análise conjunta do Código Civil, do contrato de construção, dos projetos e memoriais, das normas técnicas aplicáveis, dos manuais entregues com a obra, do histórico de manutenção e, finalmente, quando necessário, da prova pericial.

Mais importante do que constatar a existência da patologia é identificar sua causa.

## 1. O Código Civil e a garantia da obra

O ponto de partida jurídico encontra-se nos arts. 610 a 626 do Código Civil, que disciplinam o contrato de empreitada.

O art. 610 diferencia a empreitada exclusivamente de mão de obra daquela em que o empreiteiro fornece também os materiais. A distinção é relevante porque interfere na distribuição dos riscos e na extensão das obrigações assumidas pelo executor da obra. O contrato para elaboração do projeto, por sua vez, não implica, por si só, obrigação de executá-lo ou fiscalizar sua execução.

Os arts. 611 a 613 tratam dos riscos relacionados ao fornecimento de materiais e à perda da obra antes da entrega. Já o art. 614 disciplina a medição e o pagamento das etapas executadas. Seu § 2º estabelece presunção de verificação daquilo que foi medido quando os vícios ou defeitos não forem denunciados no prazo legal. Isso não significa, contudo, que a medição ou o pagamento impeçam, por si sós, a discussão sobre vícios ocultos ou defeitos não detectáveis naquele momento.

O art. 615 determina que o dono da obra deve recebê-la quando concluída de acordo com o ajuste ou com o costume do lugar. Permite, entretanto, sua rejeição quando o empreiteiro se afastar das instruções recebidas, dos planos fornecidos ou das regras técnicas aplicáveis ao trabalho executado.

A referência legal às regras técnicas é particularmente importante.

O Código Civil evidencia, assim, que a conformidade de uma obra não pode ser aferida exclusivamente por categorias jurídicas abstratas. É necessário verificar se o projeto, as especificações, os materiais e a execução atenderam às normas e aos conhecimentos técnicos aplicáveis à atividade.

O art. 616 permite que o dono da obra, em vez de rejeitá-la, receba-a com abatimento do preço. O art. 617, por sua vez, responsabiliza o empreiteiro pelos materiais recebidos que forem inutilizados por imperícia ou negligência.

Chega-se, então, ao art. 618, dispositivo central do regime especial de garantia das construções consideráveis.

Segundo o dispositivo, nos contratos de empreitada de edifícios ou outras construções consideráveis, o empreiteiro de materiais e execução responde, durante o prazo irredutível de cinco anos, pela solidez e segurança do trabalho, tanto em razão dos materiais quanto do solo.

O parágrafo único prevê que decai do direito assegurado pelo artigo o dono da obra que não propuser ação contra o empreiteiro nos cento e oitenta dias seguintes ao aparecimento do vício ou defeito.

É justamente a partir daí que surgem duas distinções indispensáveis: a primeira entre garantia e responsabilidade civil; a segunda entre garantia e vida útil. A confusão entre esses conceitos talvez seja uma das principais causas de equívocos nas discussões judiciais sobre vícios construtivos.

## 2. Garantia e responsabilidade civil

O prazo quinquenal previsto no art. 618 não esgota o regime jurídico da responsabilidade por vícios da construção. O regime especial da empreitada deve ser articulado com as normas gerais das obrigações e da responsabilidade civil constantes do Código Civil.

Os arts. 186 e 187 disciplinam o ato ilícito e o abuso de direito. O art. 389 trata das consequências do inadimplemento. Os arts. 402 e seguintes disciplinam perdas e danos. O art. 422 impõe aos contratantes os deveres decorrentes da probidade e da boa-fé. Finalmente, o art. 927 estabelece a obrigação de reparar o dano.

A responsabilidade construtiva, portanto, pode decorrer tanto do regime especial da empreitada quanto do inadimplemento contratual e das regras gerais de responsabilidade civil.

Não existe, portanto, um único "prazo da construção" capaz de solucionar todas as controvérsias. A resposta depende do direito exercido, da natureza da pretensão deduzida e do fato que lhe serve de fundamento.

Uma das principais questões relacionadas ao art. 618 está na interpretação das expressões "solidez e segurança". Uma leitura estritamente literal poderia levar à conclusão de que o dispositivo somente se aplicaria em caso de ruína ou colapso estrutural. Essa interpretação não corresponde, entretanto, à compreensão historicamente desenvolvida pela doutrina e pela jurisprudência pátrias.

A doutrina a respeito da responsabilidade dos construtores tradicionalmente diferencia a responsabilidade contratual, a responsabilidade pela perfeição da obra, a responsabilidade pela solidez e segurança e a responsabilidade por danos causados a terceiros. Hely Lopes Meirelles, em sua clássica obra *Direito de Construir*, desenvolve essa decomposição das diversas obrigações assumidas por empreiteiros e construtores.[1]

A solidez e a segurança, nesse contexto, não precisam ser compreendidas exclusivamente em sua dimensão estrutural. O imóvel pode não apresentar risco imediato de desabamento e, ainda assim, revelar defeitos graves que comprometam sua salubridade, habitabilidade, estanqueidade, durabilidade ou utilização normal.

Infiltrações crônicas, corrosão de armaduras, fissuras progressivas, recalques, falhas generalizadas de impermeabilização, desplacamentos de fachada e deficiências relevantes em sistemas de cobertura podem, dependendo de sua extensão e causa, comprometer a segurança e a utilidade da obra sem que exista iminência de colapso.

Isso não significa, contudo, que qualquer falha de acabamento ou desconforto possa ser automaticamente enquadrada no art. 618. A gravidade da patologia, o sistema afetado, sua causa e as consequências sobre o uso da edificação devem ser tecnicamente demonstrados.

A ampliação interpretativa do conceito de solidez e segurança não autoriza transformar o art. 618 em cláusula geral para todo e qualquer defeito construtivo.

### 3. Garantia, decadência e prescrição

Outro ponto de frequente controvérsia está na natureza dos prazos relacionados ao art. 618.

---

[1] MEIRELLES, Hely Lopes. Direito de construir. 11. ed. atual. por Adilson Abreu Dallari, Daniela Libório Di Sarno, Luiz Guilherme da Costa Wagner Júnior e Mariana Novis. São Paulo: Malheiros, 2013.

O prazo de cinco anos é tradicionalmente compreendido como prazo de garantia relacionado à obra, e não como prazo prescricional geral de toda pretensão decorrente de vícios construtivos.[2]

O Superior Tribunal de Justiça já distinguiu o prazo de garantia previsto no art. 618 dos prazos aplicáveis às pretensões indenizatórias decorrentes do inadimplemento contratual. No âmbito destas, a jurisprudência da Corte vem reconhecendo, em determinadas hipóteses, a incidência do prazo decenal do art. 205 do Código Civil.[3].

A distinção é particularmente relevante. O transcurso do prazo de garantia não significa, por si só, a extinção de toda e qualquer pretensão relacionada a vício construtivo, assim como a existência de prazo prescricional mais amplo não transforma a garantia quinquenal do art. 618 em garantia de dez anos. São institutos diferentes, que operam em planos igualmente distintos.

O prazo aplicável não pode ser definido sem considerar o que efetivamente se pede em juízo.

Pretensões de rejeição da obra, abatimento do preço, reexecução do serviço, reparação de danos ou ressarcimento das despesas suportadas não se submetem, necessariamente, ao mesmo regime temporal. A jurisprudência diferencia o exercício de direitos potestativos das pretensões condenatórias decorrentes do inadimplemento contratual.

A propósito, o próprio parágrafo único do art. 618 exige leitura cuidadosa quando confrontado com as pretensões indenizatórias fundadas no inadimplemento. Não se deve confundir o prazo decadencial ali previsto para o exercício do direito assegurado pelo dispositivo com o prazo prescricional de pretensão condenatória fundada em regime jurídico diverso[4].

Essa distinção é mais importante do que a procura, muitas vezes feita na prática, por um único prazo aplicável indistintamente a todos os vícios construtivos. Ele simplesmente não existe.

### 4. Vida útil e normas técnicas

Garantia e responsabilidade civil, apesar da costumeira confusão verificada inclusive em processos judiciais envolvendo construção civil, não são sinônimos.

Tampouco se deve confundir qualquer desses conceitos com a Vida Útil de Projeto (VUP) prevista nas normas técnicas.

---

[2] SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. AgRg no REsp 1.344.043/DF, Quarta Turma, Rel. Min. Maria Isabel Gallotti, julgado em 17 dez. 2013, DJe 4 fev. 2014.

[3] STJ, REsp n. 1.721.694/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 3/9/2019, DJe de 5/9/2019.

[4] 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.

São três planos distintos de análise: o jurídico da garantia; o jurídico da responsabilidade; e o técnico do desempenho esperado ao longo do tempo. Eles dialogam entre si, mas não se confundem.

Confundi-los conduz ao erro de transformar vida útil em garantia ou, no sentido inverso, o término da garantia em exoneração automática de responsabilidade.

O Código Civil estabelece as consequências jurídicas do inadimplemento, vício ou defeito. A Engenharia, por sua vez, fornece, em grande medida, os elementos necessários para identificar se ocorreu falha de projeto, especificação, material, execução, uso ou manutenção.

É precisamente nessa interface que as normas técnicas assumem relevância jurídica.

As normas da ABNT exercem papel central nessa análise.

Elas não substituem a lei. Constituem, porém, referências técnicas destinadas a estabelecer requisitos, critérios de projeto, procedimentos de execução, métodos de ensaio, condições de manutenção e parâmetros de desempenho.

Sua relevância jurídica decorre, desde logo, da própria referência do art. 615 do Código Civil às regras técnicas aplicáveis à obra. Pode decorrer também do contrato, dos projetos, do memorial descritivo, das especificações técnicas e das obrigações profissionais assumidas pelos diversos agentes envolvidos.

Em um litígio, portanto, a indagação não se limita a saber se existe uma fissura, infiltração ou desplacamento. É necessário investigar qual sistema falhou, qual desempenho lhe era exigível, qual regra técnica incidia sobre ele, qual a causa da patologia e a quem ela pode ser causalmente imputada.

## 5. A NBR 15575 e a Vida Útil de Projeto

Nas edificações habitacionais, uma das principais referências gerais de desempenho é a ABNT NBR 15575, *Edificações habitacionais: Desempenho*.

A norma versa especificamente sobre edificações habitacionais e estrutura-se em seis partes, destinadas, em síntese, aos requisitos gerais, sistemas estruturais, sistemas de pisos, sistemas de vedações verticais internas e externas, sistemas de coberturas e sistemas hidrossanitários.

Sua importância reside na adoção de uma lógica de desempenho, no sentido de que não basta examinar como determinado sistema foi projetado ou executado, mas, sim, verificar o resultado que deve proporcionar ao usuário.

Dentro dessa lógica são examinados aspectos como segurança estrutural, segurança contra incêndio, segurança no uso, estanqueidade, desempenho térmico e acústico, funcionalidade, acessibilidade, durabilidade e manutenibilidade.

A norma permite, assim, aferir se a edificação habitacional atende aos requisitos de desempenho que lhe são aplicáveis.

Um dos conceitos mais relevantes nesse contexto é a Vida Útil de Projeto, ou VUP.

A VUP representa o período estimado durante o qual o sistema é projetado para atender aos requisitos de desempenho, desde que observadas as premissas consideradas no projeto, inclusive as relativas ao uso, operação e manutenção.

É exatamente por isso que VUP não equivale a garantia.

Um sistema projetado para determinado período de vida útil não permanece, apenas por esse motivo, sob garantia irrestrita durante todo esse período.

O que a VUP oferece é um parâmetro técnico de desempenho e durabilidade, e não a automática extensão temporal da responsabilidade do construtor.

A NBR 15575 estabelece referências de Vida Útil de Projeto diferenciadas conforme o sistema construtivo. Esses parâmetros, entretanto, devem ser extraídos da edição da norma aplicável à obra e considerados à luz das condições de projeto, exposição, uso e manutenção. Não é tecnicamente adequado transportar de forma automática parâmetros de uma versão determinada da norma para empreendimento concebido sob contexto normativo diverso.

Se determinado sistema apresentar degradação generalizada em período muito inferior à vida útil tecnicamente esperada, poderá existir importante indício de falha de projeto, especificação, execução, material ou compatibilização.

A degradação prematura constitui elemento relevante da investigação, mas não demonstra, isoladamente, a responsabilidade do construtor.

A condição deverá ser cotejada com as condições de exposição, uso, intervenções posteriores e manutenção efetivamente realizada. Somente depois desse percurso será possível estabelecer o nexo causal e, a partir dele, eventual responsabilidade.

## 6. Do desempenho esperado à patologia concreta

A análise de desempenho somente se torna juridicamente útil quando aplicada ao sistema efetivamente afetado.

A existência de uma infiltração, por exemplo, não define por si só nem o vício nem seu responsável. É necessário identificar a origem da água e o sistema encarregado de impedir sua entrada ou conduzi-la adequadamente.

A causa poderá estar na impermeabilização, cobertura, fachada, instalações hidrossanitárias, drenagem, juntas, arremates, esquadrias ou, ainda, em intervenção realizada depois da entrega, uso inadequado ou falta de manutenção.

Nos sistemas de impermeabilização, ao lado da NBR 15575 quando aplicável, assumem relevância as normas específicas, como a NBR 9575, relacionada à seleção e ao projeto, e a NBR 9574, relativa à execução. Devem ser examinados, conforme o caso, o projeto, a especificação do produto, a preparação da base, os caimentos, ralos, rodapés, arremates, juntas, passagens de tubulação, proteção mecânica e intervenções posteriores.

A existência de água no interior da edificação não resolve a questão jurídica. É preciso saber de onde ela veio, qual sistema deveria contê-la e por que esse sistema deixou de cumprir sua função.

A mesma lógica vale para as fachadas. Seus diferentes componentes não têm necessariamente comportamento, necessidade de manutenção ou vida útil idênticos. Pinturas, selantes, rejuntes, juntas de movimentação, revestimentos, esquadrias e elementos de fixação exigem análises próprias.

Se a infiltração decorreu da deterioração de uma junta submetida a manutenção periódica adequadamente informada, o histórico de manutenção será relevante. Se decorreu, ao contrário, de ausência de detalhamento, incompatibilidade entre materiais ou execução defeituosa desde a origem, a conclusão poderá ser diversa.

Também no desempenho acústico a análise exige método. A percepção subjetiva de que determinado apartamento é "barulhento" não demonstra, por si só, desconformidade. É necessário confrontar o desempenho efetivamente verificado com os critérios e métodos técnicos aplicáveis, considerando também reformas ou alterações posteriores em pisos, revestimentos, forros, esquadrias ou divisórias.

Em cada uma dessas hipóteses, a manifestação percebida pelo usuário é apenas o início da investigação, não sua conclusão.

## 7. Manutenção e manuais da edificação

Não há como discutir vida útil sem discutir manutenção.

A VUP pressupõe que os sistemas sejam utilizados, operados e mantidos de acordo com as premissas de projeto e as orientações técnicas aplicáveis. Uma edificação não é produto estático. Seus componentes envelhecem, deterioram-se e exigem intervenções periódicas.

Juntas perdem elasticidade. Selantes se degradam. Calhas acumulam resíduos. Pinturas protetivas perdem eficiência. Equipamentos exigem regulagem. Fachadas precisam de inspeção.

A deterioração não é, por si só, vício construtivo. Mas a deterioração prematura também não pode ser automaticamente atribuída à falta de manutenção.

Novamente, é necessário identificar a causa.

É nesse ponto que a NBR 5674 e a NBR 14037 assumem especial relevância. A primeira disciplina a gestão da manutenção das edificações. A segunda estabelece diretrizes para a elaboração e apresentação dos manuais de uso, operação e manutenção.

A manutenção não deve ser compreendida apenas como providência corretiva adotada depois do surgimento do problema. Pressupõe planejamento, inspeção, execução, controle e documentação.

E essa documentação possui importância que ultrapassa a Engenharia. Constitui também elemento probatório destinado a demonstrar se determinada manutenção estava prevista, se foi informada, quando deveria ter sido realizada e se efetivamente ocorreu.

Quanto mais específico, completo e tecnicamente adequado for o manual entregue pelo construtor, mais objetiva será a delimitação das obrigações de conservação atribuídas ao usuário. E, consequentemente, mais consistente poderá ser a demonstração de que

determinado dano decorreu da ausência ou inadequação da manutenção, e não de vício originário.

O manual não deve ser documento genérico, desconectado da edificação efetivamente entregue. Deve permitir identificar, entre outros elementos pertinentes, os sistemas, materiais e equipamentos relevantes, as condições de uso, as restrições às intervenções, as inspeções necessárias, as atividades de manutenção preventiva, sua periodicidade, as garantias e respectivas condições e a forma de registrar as manutenções realizadas.

Nas edificações condominiais, importa ainda distinguir o Manual do Proprietário, relacionado predominantemente à unidade autônoma, do Manual das Áreas Comuns, voltado aos sistemas cuja conservação cabe ao condomínio. A distinção não é meramente documental. Auxilia a identificar quem recebeu determinada informação e a quem competia realizar a correspondente manutenção.

O manual possui, portanto, também função jurídica e probatória.

Se não foi entregue, foi entregue tardiamente ou é insuficientemente específico, torna-se mais difícil atribuir ao proprietário ou ao condomínio a inobservância de uma manutenção que não lhes foi adequadamente informada. Em sentido inverso, comprovadas a entrega da informação e a omissão da manutenção exigida, esse fato poderá assumir relevância na investigação do nexo causal.

O manual, contudo, não transfere ao usuário o risco de projeto deficiente, especificação inadequada, material impróprio ou execução incorreta. A existência de recomendação de manutenção não converte vício originário em responsabilidade do proprietário ou do condomínio.

**8. Falta de manutenção e nexo causal**

A falta de manutenção não constitui causa abstrata de exclusão de responsabilidade.

Não basta afirmar que a edificação deixou de ser adequadamente conservada. É necessário demonstrar qual manutenção deveria ter sido realizada; quando se tornou exigível; onde estava prevista; quem deveria executá-la; se a obrigação foi adequadamente informada; se deixou efetivamente de ser cumprida; e, sobretudo, qual a relação causal entre essa omissão e a patologia constatada.

Sem essa demonstração, a falta de manutenção converte-se em mera hipótese defensiva.

O inverso também é verdadeiro. A simples existência do dano não demonstra sua origem construtiva.

Uma infiltração identifica uma manifestação patológica. Não identifica sua causa. A água pode decorrer de falha originária de impermeabilização, tubulação rompida, deficiência de fachada, deterioração de selante, ausência de manutenção de junta, obstrução de drenagem ou intervenção posterior do usuário.

O dano pode ser o mesmo. A causa e a responsabilidade podem ser inteiramente diferentes.

Há, ainda, situações nas quais a tentativa de localizar uma única causa é tecnicamente artificial. A patologia pode decorrer de causas concorrentes.

Pode existir falha originária de execução agravada pela falta de manutenção. O projeto pode ser adequado, mas sua execução deficiente. A execução pode corresponder ao projeto e o projeto revelar-se inadequado à finalidade contratada. Um sistema originalmente regular pode perder desempenho em razão de intervenção posterior do usuário.

A apuração da responsabilidade deve refletir essa eventual concorrência de causas, identificando a contribuição de cada uma para a produção ou agravamento do dano.

**9. Obras não habitacionais e finalidade contratada**

Outro cuidado necessário consiste em não transformar a NBR 15575 em norma geral de desempenho de qualquer espécie de construção.

Seu campo de aplicação está relacionado às edificações habitacionais. Não cabe, portanto, transplantá-la automaticamente para galpões logísticos, centros de distribuição, indústrias, hospitais, shopping centers, hotéis, data centers, edifícios corporativos ou outras construções não habitacionais.

Isso não significa que essas obras estejam em um vazio técnico. Significa apenas que a matriz normativa é outra.

Nas obras não habitacionais, a análise deve partir do contrato, dos projetos, do memorial descritivo, das especificações de desempenho e das normas técnicas próprias de cada sistema, considerada ainda a finalidade econômica conhecida e contratada para a obra.

Conforme a natureza do empreendimento, deverão ser consideradas as normas específicas aplicáveis às estruturas de concreto ou metálicas, às fundações, às instalações elétricas e hidráulicas, aos sistemas de combate a incêndio, à climatização, à impermeabilização e aos demais sistemas efetivamente empregados.

A inexistência de aplicação direta da NBR 15575 não significa, portanto, inexistência de parâmetros técnicos.

Um galpão logístico não é contratado simplesmente para permanecer estruturalmente estável. Deve servir à operação logística prevista. Um piso industrial não basta que permaneça íntegro em abstrato; deve suportar as cargas, o tráfego e a abrasão considerados no projeto. Uma câmara frigorífica deve proporcionar as condições térmicas contratadas.

A conformidade da obra, portanto, não se mede apenas pela inexistência de ruína, mas também pela sua aptidão para a finalidade técnica e econômica legitimamente contratada.

Essa ideia aproxima-se do conceito de *fitness for purpose*, conhecido nos contratos internacionais de construção.

Não é necessário, entretanto, importar o instituto para alcançar conclusão semelhante no Direito brasileiro. Ela pode decorrer da própria interpretação do objeto contratual, das especificações técnicas, da boa-fé objetiva e do resultado legitimamente assumido pelo contratado.

A obra deve servir à finalidade para a qual foi contratada.

Não se pode atribuir ao empreiteiro desempenho que não tenha sido contratado, mas tampouco admitir que entregue obra incompatível com as especificações e finalidades expressamente assumidas.

Nas relações empresariais paritárias, o conteúdo contratual assume especial relevância. A matriz de responsabilidades, os anexos técnicos, os critérios de desempenho, as tolerâncias e limitações expressamente convencionadas devem ser considerados, inclusive à luz dos arts. 421 e seguintes do Código Civil.

Em tais contratos, a análise técnica não substitui o contrato. Ao contrário, deve começar por identificar precisamente o resultado que as partes convencionaram.

Também nas obras não residenciais a manutenção permanece essencial. Telhas, fixações, rufos, calhas, condutores, juntas, selantes, equipamentos e inúmeros outros componentes podem depender de inspeções e intervenções periódicas.

Os registros de inspeção, ordens de serviço, relatórios técnicos, contratos de manutenção, notas fiscais e registros das modificações executadas no imóvel podem, por isso, assumir especial relevância probatória.

Da mesma maneira, cabe ao construtor entregar a documentação necessária à operação e conservação daquilo que executou, inclusive projetos finais ou *as built*, manuais, especificações relevantes, garantias e orientações de operação e manutenção.

Não se pode atribuir ao proprietário ou usuário o descumprimento de uma obrigação de manutenção que não lhe tenha sido adequadamente informada e especificada.

## 10. O Código de Defesa do Consumidor

A aplicação do Código de Defesa do Consumidor dependerá da configuração da relação jurídica concretamente considerada.

Na aquisição de imóvel residencial por destinatário final, é frequente o reconhecimento da relação de consumo. Nas grandes empreitadas empresariais, especialmente quando celebradas entre sociedades economicamente organizadas e tecnicamente assessoradas, sua incidência não deve ser simplesmente presumida.

Devem ser examinadas, entre outros elementos, a destinação do serviço, a posição jurídica dos contratantes e a eventual vulnerabilidade concretamente existente.

Quando aplicável, o CDC estabelece regime próprio para vícios e defeitos, responsabilidade do fornecedor e exercício dos respectivos direitos.

A incidência do CDC, entretanto, não torna irrelevante a investigação causal. A responsabilidade objetiva dispensa a demonstração de culpa nas hipóteses em que adotada, mas não autoriza presumir que toda patologia constatada tenha origem imputável ao fornecedor. Deverão ser identificados os pressupostos exigidos pelo regime aplicável, inclusive o nexo causal entre o vício ou defeito e o dano cuja reparação se pretende, quando pertinente.

## 11. A prova pericial e a reconstrução causal

Nas controvérsias relevantes sobre vícios construtivos, a prova pericial frequentemente ocupa posição central.

Não cabe ao perito resolver questões jurídicas. Cabe-lhe, entretanto, reconstruir tecnicamente o percurso causal da patologia.

Uma boa perícia não se limita a identificar o vício. Deve investigar por que ele ocorreu.

Para tanto, deve identificar a manifestação patológica; delimitar o sistema afetado; examinar os projetos, memoriais e especificações; identificar as normas técnicas aplicáveis; confrontar projeto e execução; analisar materiais, uso, reformas e intervenções posteriores; examinar os manuais, o programa e os registros de manutenção; e, finalmente, indicar a causa ou as causas tecnicamente prováveis do dano.

Fotografar a manifestação não é investigar a patologia.

A perícia somente cumpre sua função quando permite estabelecer a cadeia que liga projeto, execução, uso, manutenção e dano.

A investigação poderá exigir, conforme a controvérsia, o exame do contrato de empreitada e seus anexos; aditivos; matriz de responsabilidades; memoriais descritivos; projetos básicos e executivos; projetos estruturais, de fundações, fachadas, impermeabilização e instalações; sondagens; diários de obra; relatórios de fiscalização; registros de ensaios; termos de recebimento provisório e definitivo; listas de pendências; projetos *as built*; manuais; termos de garantia; comprovantes de entrega; reclamações; atas condominiais; relatórios de inspeção; registros de manutenção; reformas e intervenções posteriores.

Não se trata de um rol obrigatório. Cada documento somente terá relevância na medida em que ajude a reconstruir a história da obra e a explicar tecnicamente o dano investigado.

A construção, ademais, envolve diferentes agentes. Incorporador, construtor, empreiteiro, projetista, fornecedor, fiscal da obra, proprietário, condomínio e usuário não possuem necessariamente as mesmas atribuições.

Também por isso, a existência da patologia não autoriza atribuir indistintamente responsabilidade a todos os participantes da cadeia construtiva. É necessário identificar quais obrigações competiam a cada agente e em que medida sua ação ou omissão participou causalmente do resultado.

A perícia técnica fornece os elementos para essa reconstrução. A imputação jurídica da responsabilidade, entretanto, permanece tarefa do julgador a partir da prova produzida e do regime jurídico aplicável.

## 12. Conclusão

A discussão sobre vícios construtivos não se resolve pela simples constatação de uma patologia, nem pela aplicação automática de um prazo.

Garantia, responsabilidade civil e vida útil são categorias distintas.

O art. 618 do Código Civil estabelece regime próprio para a solidez e segurança das construções consideráveis. As regras gerais do inadimplemento e da responsabilidade civil disciplinam outras consequências jurídicas. As normas técnicas, por sua vez, fornecem parâmetros para identificar o desempenho exigível dos sistemas construtivos e as condições necessárias à sua preservação.

A NBR 15575 assume especial relevância nas edificações habitacionais. A NBR 5674 organiza a gestão da manutenção. A NBR 14037 disciplina importante instrumento de transmissão das informações necessárias ao uso, operação e conservação da edificação.

Nenhuma dessas normas, entretanto, afasta a necessidade de determinação da causa do dano.

O manual não transforma vício originário em problema de manutenção. A ausência de manutenção, em sentido inverso, não pode ser desconsiderada quando demonstrado que foi ela a causa da deterioração ou fator responsável por seu agravamento.

O mesmo raciocínio aplica-se às obras não habitacionais. Nelas, o contrato, os projetos, as especificações técnicas, as normas próprias de cada sistema e a finalidade econômica da obra assumem ainda maior relevância.

Em última análise, toda controvérsia relevante sobre vícios construtivos conduz a uma pergunta essencial: o dano decorre de inadequação originária da obra, de fato posterior à sua entrega ou da concorrência de ambos?

A resposta não decorre de presunção.

Decorre da reconstrução causal do problema à luz da lei, do contrato, dos projetos, das normas técnicas, dos manuais, do histórico de uso e manutenção e, sobretudo, da prova pericial.

À construtora cabe entregar aquilo que contratou, de acordo com o projeto, as especificações e as normas técnicas aplicáveis. Ao proprietário, condomínio ou usuário cabe utilizar, conservar e manter aquilo que recebeu de acordo com as orientações adequadamente fornecidas.

É, portanto, no confronto entre aquilo que deveria ter sido originalmente entregue e aquilo que deveria ter sido posteriormente utilizado, operado e mantido que se encontra a resposta para essas controvérsias.

O dano é o ponto de partida. Sua causa, juridicamente imputável, é que permitirá determinar se há responsabilidade e a quem ela deve ser atribuída.