

## A responsabilidade civil das empresas na esfera das falhas construtivas

### Autor(es)

Agnes Ferraz Akagui De Castro  
Grazielle Priscila Fernandes  
Carolina Gonçalves Tancredo Pereira

### Categoria do Trabalho

Iniciação Científica

### Instituição

FACULDADE ANHANGUERA

### Introdução

O presente estudo tem por objetivo a abordagem da responsabilidade civil das construtoras acerca das falhas construtivas. Cumpre esclarecer que a responsabilidade civil trata-se de um dever jurídico de reparar o dano causado por outrem, conforme aduz os artigos 186 e 927 do Código Civil.

Na esfera da construção civil, a construtora deve observar, ainda, a solidez e segurança do empreendimento, conforme reza o artigo 618 do Código Civil. Havendo alguma falha ao final da construção, a empresa deve reparar a coisa.

O debate a respeito da falha construtiva é de extrema importância para o direito devido à crescente demanda de processos judiciais por falta de leis que indiquem claramente os prazos de garantia dos sistemas construtivos. É possível perceber a necessidade de proatividade das empresas, aliada a promulgação de leis específicas sobre o tema e atenção do judiciário, para que o assunto não se torne uma “indústria” de ações judiciais.

### Objetivo

A presente pesquisa busca analisar a maneira com que o operador da construção civil procura sanar possíveis falhas nas construções, através das normas regulamentadoras como a ABNT NBR 17170, publicada em dezembro de 2022, que possui o intuito de recomendar prazos de garantia para os sistemas construtivos, proporcionando maior segurança jurídica para as partes envolvidas.

### Material e Métodos

Para desenvolvimento do trabalho, foi utilizada uma pesquisa qualitativa bibliográfica, de caráter exploratório, por meio de análise doutrinária, letra de lei, normas regulamentadoras e de outras produções científicas. Os principais artigos do Código Civil analisados foram o 186, 618 e 927, bem como a norma ABNT NBR 17170.

Foram observados também estudos, artigos e manuais de entidades que representam a construção civil no país, como a Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC) e o Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado de Minas Gerais (Sinduscon-MG), as quais acompanham os impactos negativos trazidos pelas ações

judiciais, que demandam as falhas construtivas de forma predatória.

### **Resultados e Discussão**

Pesquisadores da Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC) constataram em março de 2023 mais de 84 mil ações na justiça federal sobre falhas construtivas, 120 mil considerando as arquivadas. A maioria delas instruídas sem provas idôneas e com alegações genéricas e não precedidas de requerimentos administrativos na tentativa da resolução extrajudicial. Essas ações temerárias, além de inundarem o Poder Judiciário com demandas que poderiam ser resolvidas por vias administrativas, prejudicam o mercado da construção civil como um todo.

A Norma de Garantia ABNT NBR 17170 passará a suprir substancialmente as lacunas existentes sobre os prazos para reparo dos mais variados sistemas construtivos e as excludentes de responsabilidade. A Norma de Garantia produzirá seus efeitos a partir de 12 de junho de 2023, para os projetos protocolados após esta data, contribuindo, assim, para o estancamento da chamada "indústria dos vícios construtivos".

### **Conclusão**

O serviço de construção civil deve ser entregue com qualidade e garantia pelo responsável da obra. Quando comprovada alguma falha advinda do processo construtivo, há violação do direito de outrem, restando configurada a responsabilidade civil, podendo ser aplicada a reparação da coisa.

A construção civil é o grande pilar do direito fundamental à moradia, portanto, a norma regulamentadora ABNT NBR 17170 traz maior segurança jurídica para a sociedade, estado e indústria.

### **Referências**

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS.NBR 17170:Edificações-Garantias-Prazos recomendados e diretrizes. Rio de Janeiro.2022.BORGES,Larissa. Fundamentação técnica: importante no combate à indústria dos vícios construtivos,2021. Disponível em: <<https://cbic.org.br>>.Acesso em:29/04/2023. BRASIL. Lei n. 10.406, 10 de janeiro de 2002.Institui o Código Civil. Diário Oficial da União,Brasília,DF,11 jan.2002.Disponível em:<[https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/l10406compilada.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm)>.Acesso em: 07/05/2023. CBIC-Câmara Brasileira da Indústria da Construção. Vícios Construtivos: a justiça deve prevalecer, defende CBIC. Disponível em: <<https://cbic.org.br>>.Acesso em: 07/05/2023.DEL MAR, Carlos Pinto. Direito na construção civil. Edição 1.São Paulo: Leud, 2015.LUTHOLD,Pedro Henrique. A responsabilidade civil por vícios na construção de imóveis,2014.Disponível em:<<https://jus.com.br/artigos>>.Acesso em: 29/04/2023.