Responsabilidade civil do agente causador do dano e a relevância do memorial descritivo como documento norteador da construção civil

Autor(res)

Agnes Ferraz Akagui De Castro
Mayara De Lima Barcellos

Categoria do Trabalho

Iniciação Científica

Instituição

FACULDADE ANHANGUERA

Introdução

Os engenheiros civis são os profissionais responsáveis por planejar projetos e execução de obras em geral. O detalhamento da construção estará no Memorial Descritivo do empreendimento, sendo de competência do profissional observar fielmente as características do imóvel, e caso isso não ocorra, o profissional e a empresa poderão ser responsabilizados.

O Código Civil (CC) brasileiro nos artigos 186, 187 e 927 trata da responsabilidade civil e estabelece que aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligencia ou imprudência, causa danos a outra pessoa, deve repará-lo. Lado outro, o Código de Defesa do Consumidor (CDC) também oferece guarida ao consumidor de bens e serviços.

Ademais, é de suma importância que haja uma fiscalização efetiva por parte das autoridades competentes para verificar o cumprimento das normas e punir eventuais falhas ou desvios da atividade do profissional engenheiro civil ou das empresas.

Objetivo

A presente pesquisa busca tecer a importância do Memorial Descritivo de um imóvel, sendo este um documento obrigatório, de competência do construtor, regido pela Lei 4.591/64, que deve ser elaborado antes do lançamento do empreendimento imobiliário. Esse documento descreve detalhadamente o projeto, servindo como um guia da obra e trazendo maior transparência para o consumidor.

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 CC analisados foram o 186, 187 e 927, bem como a Lei 4.591/64 que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias e os artigos 20 e 37 do CDC.

Resultados e Discussão

O artigo 20 do CDC trata especificamente dos defeitos de qualidade na prestação de serviços de consumo que possam afetar sua adequação ou diminuir seu valor econômico. É fundamental que seja mantida a coerência entre o Memorial Descritivo e o que é efetivamente entregue ao consumidor. Em outras palavras, o serviço prestado deve corresponder às expectativas de qualidade e quantidade estabelecidas no documento.

Se a obra divergir do Memorial Descritivo, o consumidor poderá exigir, alternativamente e à sua escolha uma das obrigações previstas no citado artigo, sem prejuízo de eventuais perdas e danos sofridos, conforme estabelece o Código Civil.

Lado outro, há caracterização de propaganda enganosa por parte de quem vendeu, nos termos do artigo 37 do CDC, diante da ideia errônea sobre um produto ou serviço que fora ofertado, sendo uma pratica ilegal.

Desta forma, torna-se imprescritível que o consumidor se certifique da idoneidade da construtora e do engenheiro civil.

Conclusão

Ao investir em um imóvel, é crucial estar atento e cuidadoso para evitar complicações futuras. Portanto, quanto mais informações o adquirente tiver, mais garantido e seguro será o seu negócio. Nesse sentido, compreender o que é um Memorial Descritivo e quais informações devem estar contidas nele, coloca o consumidor um passo à frente de eventuais problemas.

Todavia, caso reste caracterizado algum dano em desfavor do consumidor, caberá ao responsável repará-lo.

Referências

BRASIL.Lei n. 4.591,16 de dezembro de 1964.Institui o condomínio e as incorporações imobiliárias.DOU,Brasília,DF.Disponível em:< https://www.gov.br/planalto/pt-br>.Acesso em:10/05/2023. BRASIL.Lei n. 8.078, 11 de setembro de 1990.Institui o Código de Defesa do Consumidor.DOU,Brasília,DF.Disponível em:< https://www.gov.br/planalto/pt-br>.Acesso em: 10/05/2023.BRASIL.Lei n. 10.406, 10 de janeiro de 2002.Institui o Código Civil. Diário Oficial da União,Brasília,DF.Disponível em:< https://www.gov.br/planalto/pt-br>.Acesso em: 07/05/2023.CREA-Conselho Regional de Engenharia e Agronomia.Responsabilidade do engenheiro civil.Disponível em: <https://www.crea-pr.org.br/ws/wp-content/uploads/2016/12/caderno07.pdf >.Acesso em:10/05/2023.JUSBRASIL – Responsabilidade do engenheiro civil.Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/artigos/responsabilidade-civil-do-engenheiro/249955488 >. Acesso em:10/05/2023.GAGLIANO, Pablo Stolze.Responsabilidade Civil.São Paulo:Saraiva,2006