



CAMINHOS DA
ENGENHARIA
BRASILEIRA

CAPÍTULO VIII

III SEMINÁRIO DE ENGENHARIA DIAGNÓSTICA EM EDIFICAÇÕES

DIAGNÓSTICOS TÉCNICOS E A PRESERVAÇÃO DE DIREITOS NA CONSTRUÇÃO CIVIL

Painel 2
Tipologias de Inspeção Predial
Palestrante: ALEXANDRE JUNQUEIRA GOMIDE

Realização



Apoio
Técnico

DIVISÕES  TÉCNICAS

Apoio
Institucional



CONFEA
Conselho Federal de Engenharia
e Agronomia



CREA-SP
CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA
E AGRONOMIA DE SÃO PAULO

Atribuições e Responsabilidades na Construção Civil: A importância da Inspeção Predial

- Compra e Venda de Imóveis – NEGÓCIO JURÍDICO COMPLEXO
 - Segundo boa parte da doutrina, a compra de imóveis na planta ou mesmo diretamente no *stand* é considerado um negócio jurídico complexo, por envolver uma união de contratos (ou rede de contratos), da qual decorrem diversas obrigações e atribuições a todos os envolvidos. Nesse negócio jurídico complexo, são verificadas várias obrigações:
 - Compra e Venda
 - Corretagem
 - Assessoria Técnico Imobiliário
 - Financiamento
 - Alienação Fiduciária

Atribuições e Responsabilidades na Construção Civil: A importância da Inspeção Predial

- **Atribuições e Responsabilidades do CONSTRUTOR**
- **Obrigações *pré*-contratuais:**
 - Disponibilizar, de forma clara e objetiva, todas as informações a respeito do preço, condições de pagamento, áreas comuns, vaga de garagem, pormenores a respeito da unidade autônoma, dentre outras informações.

Atribuições e Responsabilidades na Construção Civil: A importância da Inspeção Predial

- **Atribuições e Responsabilidades do CONSTRUTOR**
- **Obrigações contratuais:**
 - Entregar a obra, dentro do prazo contratado, nos exatos termos da publicidade realizada e das informações prestadas no *stand*. Construir consoante o quanto informado no memorial descritivo e em total consonância com as regras da ABNT;

Atribuições e Responsabilidades na Construção Civil: A importância da Inspeção Predial

- **Atribuições e Responsabilidades do CONSTRUTOR**
- **Obrigações pós-contratuais:**
 - Elaboração de laudo de conclusão de obra firmado por empresa terceirizada, demonstrando a regularidade da construção;
 - Disponibilização de manual do proprietário e manual do síndico, contendo todas as informações a respeito da edificação recém entregue;
 - Informação e treinamento do condomínio a respeito das manutenções determinadas nos manuais;
 - Acompanhamento dos trabalhos de manutenção realizados pelo Condomínio por meio de auditorias.

Atribuições e Responsabilidades na Construção Civil: A importância da Inspeção Predial

- **Atribuições e Responsabilidades do CONSTRUTOR**
- **Obrigações pós-contratuais:**
 - Responsabilizar-se por eventuais vícios construtivos ocultos, verificados na construção após a entrega da edificação.
 - Por qual prazo o construtor fica responsável? Jurisprudência diverge, mas a norma de Desempenho pode auxiliar.

Atribuições e Responsabilidades na Construção Civil: A importância da Inspeção Predial

- **Atribuições e Responsabilidades do AGENTE FINANCEIRO**
- **Obrigações pré-contratuais:**
 - Informar, com clareza, as condições financeiras decorrentes do financiamento, bem como as consequências do eventual inadimplemento da obrigação;

Atribuições e Responsabilidades na Construção Civil: A importância da Inspeção Predial

- **Atribuições e Responsabilidades do AGENTE FINANCEIRO**
- **Obrigações contratuais:**
 - Transferir créditos ao construtor, em nome do adquirente, após realizadas as medições da obra;
 - Cobrar mensalmente as parcelas devidas do adquirente, sem a inclusão de juros onzenários;

Atribuições e Responsabilidades na Construção Civil: A importância da Inspeção Predial

- **Atribuições e Responsabilidades do ADQUIRENTE**
- **Obrigações contratuais:**
 - Pagamento do preço estabelecido no contrato de venda e compra;
 - Obtenção do financiamento no prazo acordado no contrato;
 - Comparecimento para o recebimento das chaves (desde que esteja em dia com suas obrigações financeiras);
 - Recebimento das chaves (desde que a unidade esteja construída de forma correta);

Atribuições e Responsabilidades na Construção Civil: A importância da Inspeção Predial

- **Atribuições e Responsabilidades do ADQUIRENTE**
- **Obrigações pós-contratuais:**
 - Cumprimento das obrigações estabelecidas no regimento interno do Condomínio
 - Cumprimento das obrigações financeiras estabelecidas perante o Condomínio e Municipalidade
 - Realização das manutenções regulares determinadas pelo manual do proprietário

Atribuições e Responsabilidades na Construção Civil: A importância da Inspeção Predial

- **Atribuições e Responsabilidades do CONDOMÍNIO**
- **Obrigações pós-entrega de obra**
 - Instituição do Condomínio por meio do registro da Convenção do Condomínio e aprovação do Regimento Interno da edificação (aprovada em assembleia, nos termos do art. 9º, da Lei 4.591/64).

Atribuições e Responsabilidades na Construção Civil: A importância da Inspeção Predial

O que a Convenção deve conter (art. 9º, § 3º, da Lei 4.591/64):

- a) a discriminação das partes de propriedade exclusiva, e as de condomínio, com especificações das diferentes áreas;
- b) o destino das diferentes partes;
- c) o modo de usar as coisas e serviços comuns;
- d) encargos, forma e proporção das contribuições dos condôminos para as despesas de custeio e para as extraordinárias;
- e) o modo de escolher o síndico e o Conselho Consultivo;
- f) as atribuições do síndico, além das legais;
- g) a definição da natureza gratuita ou remunerada de suas funções;
- h) o modo e o prazo de convocação das assembleias gerais dos condôminos;
- i) o quorum para os diversos tipos de votações;
- j) a forma de contribuição para constituição de fundo de reserva;
- l) a forma e o quorum para as alterações de convenção;
- m) a forma e o quorum para a aprovação do Regimento Interno quando não incluídos na própria Convenção.

Atribuições e Responsabilidades na Construção Civil: A importância da Inspeção Predial

- Onde estão as obrigações de manutenção, na Lei 4.591/64?
- Só há uma menção ao termo “manutenção” na Lei 4.591/1964:
- “ Art. 24. Haverá, anualmente, uma assembléia geral ordinária dos condôminos, convocada pelo síndico na forma prevista na Convenção, à qual compete, além das demais matérias inscritas na ordem do dia, aprovar, por maioria dos presentes, as verbas para as despesas de condomínio, compreendendo as de **conservação da edificação** ou conjunto de edificações, **manutenção de seus serviços** e correlatas”.
- **A manutenção, portanto, foi colocada em segundo plano na Lei 4.591/64.**

Atribuições e Responsabilidades na Construção Civil: A importância da Inspeção Predial

- Quais são as normas legislativas que tratam a respeito da obrigatoriedade do Condomínio realizar as manutenções necessárias?
- Não há!
- A obrigação do Condomínio em realizar as manutenções necessárias decorre de Normas Técnicas (5674/99) e do que estabelece o Manual do Síndico.
- O Código Civil ainda determina, de forma tímida, que é obrigação do síndico: “diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores” (art. 1.348, inciso V).

Atribuições e Responsabilidades na Construção Civil: A importância da Inspeção Predial

- **O Síndico ou o Condomínio possui corpo técnico suficiente para realizar referidas inspeções?**
- **Emite ART dos serviços realizados?**
- **Necessidade de ser atribuída tal responsabilidade a empresas competentes e especializadas**

Atribuições e Responsabilidades na Construção Civil: A importância da Inspeção Predial

- Após o surgimento de vícios na obra, muitas vezes decorrentes de ausência de manutenção, de quem é a responsabilidade pela correção?
- Condomínio?
- Construtora?
- Agente financeiro?

Atribuições e Responsabilidades na Construção Civil: A importância da Inspeção Predial

RESPONSABILIDADE DO CONSTRUTOR?

- **VÍCIOS CONSTRUTIVOS.** Demanda ajuizada Pelo condomínio. **Aplicação do Código de Defesa do Consumidor. Verossimilhança e hipossuficiência presentes. Inversão do ônus da prova (art. 6º, VIII, CDC). Incorporadora que deveria ter provado que os defeitos na construção apontados na inicial são decorrentes de falta de manutenção e não de vícios construtivos. (Tribunal de Justiça de São Paulo, Apelação nº 0005111-06.2010.8.26.0554, Rel. Mary Grün, j. 25 de Agosto de 2014).**

Atribuições e Responsabilidades na Construção Civil: A importância da Inspeção Predial

RESPONSABILIDADE DO AGENTE FINANCEIRO?

“A CEF não é um PROCON, que fiscalize a obra em benefício de potenciais compradores; sua fiscalização tem em mira seus interesses próprios, de natureza empresarial e comercial. A empresa pública é alheia ao valor do imóvel, negociado pelos autores com empresas privadas. Inexistência sequer de obrigação legal de conceder financiamento aos Autores.” (Tribunal Regional da 2ª Região, Apelação Cível nº 97.02.17377-9, Des. Rel. Juiz Convocado Guilherme Couto. DJ de 29 de agosto de 2006.).

Atribuições e Responsabilidades na Construção Civil: A importância da Inspeção Predial

RESPONSABILIDADE DO AGENTE FINANCEIRO?

“O entendimento predominante na jurisprudência desta Corte é no sentido de que **o agente financeiro, nos contratos de mútuo submetidos ao Sistema Financeiro da Habitação, responde solidariamente com a empresa seguradora pelos vícios de construção de imóvel**”
Superior Tribunal de Justiça, REsp 738.071/SC, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, j. 9 de agosto de 2011.

Atribuições e Responsabilidades na Construção Civil: A importância da Inspeção Predial

- Qual a consequência desse vazio legislativo?
- Confusão jurisprudencial, insegurança jurídica e ausência de atribuições aos efetivos responsáveis pela ausência de manutenção.
- Se não há obrigatoriedade, não há descumprimento LEGAL e, portanto, a sanção é branda.
- Qual a consequência do Condomínio deixar de realizar as manutenções devidas?
 - Perda da garantia legal e contratual;
 - Eventual responsabilidade por danos causados a terceiros.
 - Mas isso realmente acontece? Sempre?

Atribuições e Responsabilidades na Construção Civil: A importância da Inspeção Predial

- Firmadas tais premissas, podemos concluir, com tranquilidade, que uma LEI de Inspeção Predial seria bem-vinda ao ordenamento jurídico brasileiro, para a finalidade de inspecionar se as manutenções regulares estão sendo realizadas pelo Condomínio, bem como atestar as condições físicas da edificação.
- Além disso, uma lei determinando a manutenção regular pelo Condomínio e uma lei determinando a obrigatoriedade de serem atestados os serviços realizados tornaria mais fácil e clara a atribuição de responsabilidade de cada agente no complexo obrigacional da compra e venda de imóveis.



CAMINHOS DA
ENGENHARIA
BRASILEIRA

CAPÍTULO VIII

III SEMINÁRIO DE ENGENHARIA
DIAGNÓSTICA EM EDIFICAÇÕES

Obrigado!

Alexandre Junqueira Gomide

alexandre@junqueiragomide.com.br

www.civile imobiliario.com.br

Realização



Apoio
Técnico

DIVISÕES  TÉCNICAS

Apoio
Institucional



CONFEA
Conselho Federal de Engenharia
e Agronomia



CREA-SP
CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA
E AGRONOMIA DE SÃO PAULO