

**INSTITUTO LATINO-AMERICANO DE  
TECNOLOGIA, INFRAESTRUTURA E  
TERRITÓRIO (ILATIT)**

**PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO Em  
ENGENHARIA CIVIL (PPG ECI)**

**ANÁLISE DAS DEMANDAS JUDICIAIS ENVOLVENDO VÍCIOS CONSTRUTIVOS  
DE HABITAÇÕES CONSTRUÍDAS NO ÂMBITO DOS PROGRAMAS FEDERAIS  
DE HABITAÇÃO: CASO FOZ DO IGUAÇU/PR**

**THAIS RAMOS RIBEIRO ESCOBAR**

Foz do Iguaçu  
2024

**INSTITUTO LATINO-AMERICANO DE  
TECNOLOGIA, INFRAESTRUTURA E TERRITÓRIO  
(ILATIT)**

**PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO Em  
ENGENHARIA CIVIL (PPG ECI)**

**ANÁLISE DAS DEMANDAS JUDICIAIS ENVOLVENDO VÍCIOS CONSTRUTIVOS DE  
HABITAÇÕES CONSTRUÍDAS NO ÂMBITO DOS PROGRAMAS FEDERAIS DE  
HABITAÇÃO: CASO FOZ DO IGUAÇU/PR**

**THAIS RAMOS RIBEIRO ESCOBAR**

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Engenharia Civil da Universidade Federal da Integração Latino-Americana, como requisito parcial à obtenção do título de Mestra em Engenharia Civil.

Orientadora: Prof<sup>a</sup>. Dra. Katia Regina Garcia Punhagui

Orientadora: Prof<sup>a</sup> Dra. Edna Possan

Foz do Iguaçu  
2024

THAIS RAMOS RIBEIRO ESCOBAR

**ANÁLISE DAS DEMANDAS JUDICIAIS ENVOLVENDO VÍCIOS CONSTRUTIVOS DE  
HABITAÇÕES CONSTRUÍDAS NO ÂMBITO DOS PROGRAMAS FEDERAIS DE  
HABITAÇÃO: CASO FOZ DO IGUAÇU/PR**

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Engenharia Civil da Universidade Federal da Integração Latino-Americana, como requisito parcial à obtenção do título de Mestra em Engenharia Civil.

**BANCA EXAMINADORA**

---

Orientador(a): Prof. Dr<sup>a</sup>. Katia Regina Garcia Punhagui  
UNILA

---

Orientador(a): Prof. Dr<sup>a</sup>. Edna Possan  
UNILA

---

Prof. Dr<sup>a</sup>. Lissandra Espinosa de Mello Aguirre  
UNIOESTE

---

Prof. Dr. Daniel Pagnussat  
UFRGS

Foz do Iguaçu, 18 de setembro de 2024.

Catálogo elaborado pelo Setor de Tratamento da Informação  
Catálogo de Publicação na Fonte. UNILA - BIBLIOTECA LATINO-AMERICANA - CENTRAL

E74

Escobar, Thais Ramos Ribeiro.

Análise das demandas judiciais envolvendo vícios construtivos de Habitações construídas no âmbito dos Programas Federais de Habitação: caso Foz do Iguaçu - PR / Thais Ramos Ribeiro Escobar. - Foz do Iguaçu, 2024.

135 f.: il., color.

Dissertação (Mestrado) - Universidade Federal da Integração Latino-Americana, Instituto Latino-Americano de Tecnologia, Infraestrutura e Território, Programa de Pós-Graduação em Engenharia Civil. Foz do Iguaçu - PR, 2024.

Orientadora: Katia Regina Garcia Punhagui.

Coorientadora: Edna Possan.

1. Vícios Construtivos. 2. Norma de Desempenho. 3. Manutenção da construção. 4. Processos judiciais. I. Punhagui, Katia Regina Garcia. II. Possan, Edna. III. Título.

CDU 347.9:69.059.2

Dedico este trabalho a quatro pessoas que me inspiram e motivam a ser melhor, tanto pessoalmente quanto profissionalmente. Ao meu companheiro de vida, Marcelo Muller, cujo apoio incondicional fortalece minhas decisões. Ao meu pai, Celcio José Escobar, que sempre me incentiva a buscar a excelência em tudo o que faço. Ao meu parceiro de profissão, Dr. Everaldo Oliveira, cuja orientação é fundamental para enfrentar os desafios inerentes à minha atividade. E, por fim, ao meu analista, Dr. Tiago Rickziegel, que organiza meus pensamentos, guia minhas decisões e me ajuda a manter a sanidade ao longo desta jornada. Também dedico esta dissertação às minhas orientadoras, que me ensinaram a ser mestre não apenas no aspecto técnico, mas também intelectual, incentivando-me a ser mais questionadora e crítica em relação às informações, e a enfrentar as dificuldades ao longo do período do mestrado.

## RESUMO

A responsabilização das atividades exercidas pelos profissionais da área de Arquitetura, Engenharia e Construção (AEC), após a vigência da Norma de Desempenho - NBR 15575 (ABNT, 2022), tornou-se pauta frequente nos tribunais do Brasil, uma vez que muitos empreendimentos apresentam vícios de construção durante o período de garantia ou na fase de uso. Nesse sentido, as demandas judiciais envolvendo vícios construtivos tornaram-se comuns, principalmente nas relações contratuais que envolvem os programas federais de habitação. Assim, este estudo visa analisar as causas do aumento do número de ações judiciais associadas a vícios construtivos de empreendimentos financiados pela Caixa Econômica Federal (CEF) no âmbito dos programas federais de habitação Minha Casa Minha Vida e/ou Minha Casa Verde e Amarela. Para isso, foi realizada uma análise do crescimento dos protocolos de ações judiciais e das jurisprudências relacionadas ao tema, além de um estudo de caso com uma pesquisa aprofundada dos processos protocolados nas esferas federais da Subseção Judiciária de Foz do Iguaçu - PR, no período de análise de 5 anos (2016 a 2021). Foram empregadas estratégias múltiplas de investigação, como pesquisa bibliográfica, levantamento de dados, além da análise dos vícios de construção citados nos laudos e pareceres técnicos anexados aos processos. O estudo de caso examinado demonstra que no período da análise foram ajuizados ao menos 469 processos referentes a vícios construtivos em construções do programa Minha Casa Minha Vida e do programa Minha Casa Verde e Amarela na Subseção Judiciária de Foz do Iguaçu, PR. As ações, em sua grande maioria, buscam indenizações em pecúnia por danos morais e materiais, não oportunizando a resolução de maneira consensual com a construtora e o agente financiador. Os fatores que levam a questão ao judiciário estão principalmente relacionados ao aparecimento de manifestações patológicas e à falta de manutenção dos imóveis, embasados no não atendimento das normas técnicas vigentes, desde o período da concepção das edificações. Foi evidenciada a presença de litigância abusiva nos processos judiciais estudados, além da ausência de manutenção nos imóveis, a realização de reformas não autorizadas por parte dos usuários e, em alguns casos, a negligência das normas técnicas por parte dos profissionais de engenharia, conforme demonstrado pelas perícias judiciais. Diante desse cenário, espera-se que a dissertação forneça um conteúdo orientativo abrangente para os profissionais da cadeia da construção civil, esclarecendo suas responsabilidades em relação aos serviços prestados. Com essa abordagem, pretende-se contribuir para a melhora da qualidade das construções, possibilitando a redução do número de processos associados ao tema, tanto pela mitigação das falhas técnicas na engenharia quanto inibição da advocacia abusiva promovendo uma atuação mais consciente e responsável dos profissionais e clientes usuários dos imóveis envolvidos.

**Palavras-chave:** Vícios Construtivos; Norma de Desempenho; Manutenção da construção; processos judiciais.

## ABSTRACT

The accountability of professionals in the Architecture, Engineering, and Construction (AEC) sectors became a frequent issue in Brazilian courts following the implementation of the Performance Standard - NBR 15575 (ABNT, 2022). Many developments present defect in construction during the warranty or usage period. This study aims to analyze the causes of the increase in lawsuits related to construction defects in developments financed by Caixa Econômica Federal (CEF) under federal housing programs, with a specific focus on the Minha Casa Minha Vida and/or Minha Casa Verde e Amarela programs. To accomplish this, an analysis of the growth in legal filings and relevant case law was conducted, in addition to an in-depth case study of lawsuits filed in the federal courts of the Judicial Subsection of Foz do Iguaçu - PR, over a five-year period (2016-2021). Various investigative strategies were employed, such as bibliographic research, data collection, and an analysis of construction defects mentioned in expert reports and technical opinions included in the cases. The case study examined shows that at least 469 lawsuits related to construction defects were filed during the analysis period, involving properties under the Minha Casa Minha Vida and Minha Casa Verde e Amarela programs in the Judicial Subsection of Foz do Iguaçu, PR. Most of these actions seek monetary compensation for moral and material damages, without offering opportunities for consensual resolution with the builder or financier. The main causes for litigation are related to the emergence of pathological defects and the lack of maintenance by property owners, grounded in non-compliance with current technical standards, starting from the design phase of the buildings. The study also highlighted the presence of predatory legal practices, unauthorized renovations by property owners, and, in some cases, technical negligence by engineering professionals, as demonstrated in judicial expert reports. In light of this, the dissertation aims to provide comprehensive guidance to professionals in the construction industry, clarifying their responsibilities regarding the services provided. This approach seeks to improve construction quality and reduce the number of lawsuits on the subject, by addressing engineering failures and curbing abusive advocacy practices, promoting more conscious and responsible behavior among professionals and property users involved.

**Key words:** defect in construction; Performance Standard; Building maintenance; court lawsuits.

## LISTA DE ILUSTRAÇÕES

<b>Figura 1:</b> Fluxograma do resumo dos capítulos da pesquisa. ....	15
<b>Figura 2:</b> Fluxograma do Contexto da Pesquisa (hipóteses do aumento de processos judiciais envolvendo vícios construtivos).....	16
<b>Figura 3:</b> Linha do tempo do desenvolvimento de habitações sociais no Brasil. ....	22
<b>Figura 4:</b> População residente, por sexo e raça ou cor. ....	27
<b>Figura 5:</b> Domicílios, por número de moradores, (mil pessoas). ....	29
<b>Figura 6:</b> Material predominante por domicílios, segundo as grandes regiões brasileiras. ....	30
<b>Figura 7:</b> Estrutura de gestão do processo de articulação entre setor público e privado do programa PBQP-H. ....	35
<b>Figura 8:</b> Fluxo de atendimento do Programa de Olho na Qualidade. ....	37
<b>Figura 9:</b> Origem das falhas. ....	50
<b>Figura 10:</b> Linha do tempo da norma NBR 15575 (ABNT, 2022). ....	51
<b>Figura 11:</b> Modelo conceitual da NBR 15575 (ABNT, 2022a) quanto às exigências do usuário e condições de exposição. ....	52
<b>Figura 12:</b> Desempenho da construção com e sem manutenção. ....	55
<b>Figura 13 -</b> Principais decisões separadas por Tribunais Regionais .....	76
<b>Figura 14 -</b> Tempo que se leva para entrar com a demanda judicial e a quantidade de processos por período. ....	94
<b>Figura 15:</b> Demandas judiciais envolvendo vícios construtivos contra CEF, nível nacional (a) e Subseção Judiciária de Foz do Iguaçu (b). ....	94
<b>Figura 16:</b> Valores referentes ao financiamento, pedidos de indenização por danos materiais e morais, e idade da construção por unidade habitacional. ....	96
<b>Figura 17 –</b> Número de processos protocolado por advogado. ....	97
<b>Figura 18:</b> Número de processos com o mesmo polo passivo. ....	97

<b>Figura 19:</b> Representação gráfica das manifestações patológicas presentes nos pareceres técnicos x Laudos Judiciais.....	100
<b>Figura 20:</b> Representação gráfica das demandas sem avaliação das manifestações patológicas (baseado em 180 casos de amostra). .....	103
<b>Figura 21:</b> Representação gráfica dos valores acordados em relação ao valor da construção. ....	104
<b>Figura 22:</b> Representação gráfica dos valores solicitados em indenizações por danos morais pagos em acordo. ....	104
<b>Figura 23:</b> Resumo dos argumentos, teses de defesa e decisões dos processos avaliados.....	116
<b>Figura 24:</b> Sugestões Futuras.....	118

## LISTA DE TABELAS

<b>Tabela 1:</b> População residente, por sexo e grupos de idade, (mil pessoas). .....	28
<b>Tabela 2:</b> População residente, por tipo rendimento, (mil pessoas). .....	28
<b>Tabela 3:</b> Valores dos níveis socioeconômicas, renda total e variação patrimonial mensal familiar. ....	30
<b>Tabela 4:</b> Termos e conceitos definidos na NBR 15575 (ABNT, 2022 <sup>a</sup> ). .....	53
<b>Tabela 5:</b> Gastos despendidos com manutenção, dados de outros países. ....	56
<b>Tabela 6:</b> Tipos de Manutenção. ....	57
<b>Tabela 7:</b> Resumo de responsabilidades dos agentes da construção conforme a NBR 15575 (ABNT, 2022 e NBR 14037 (ABNT, 2014). ....	67
<b>Tabela 8</b> - Demonstrativo da extração de dados referentes a manifestações patológicas analisadas nos processos judiciais. ....	87
<b>Tabela 9</b> - Demonstrativo da extração de dados referentes questões intrínsecas aos materiais e sua má utilização. ....	87
<b>Tabela 10</b> - Manifestações patológicas e possíveis causas. ....	90
<b>Tabela 11</b> - Número de unidade habitacional, objeto de ação judicial por condomínio. ....	93
<b>Tabela 12</b> - Quantidade de manifestações patológicas encontradas nos documentos técnicos. ....	100
<b>Tabela 13</b> - Quantidade de manifestações patológicas encontradas nos laudos periciais. ....	100
<b>APÊNDICE A - Tabela 14</b> - Principais prazos de garantia previstos na NBR 17170 (ABNT, 2022). ....	123

## LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

ABNT	Associação Brasileira de Normas Técnicas
ASG	Ambiental, Social e Governança
BIM	Building Information Modeling
BME	Boletim Mensal de Estatísticas
BNDES	Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social
BNH	Banco Nacional da Habitação
CAU	Conselho de Arquitetura e Urbanismo
CBIC	Câmara Brasileira da Indústria da Construção
CC	Código Civil
CEF	Caixa Econômica Federal
CONFEA	Conselho Federal de Engenharia e Agronomia
CREA	Conselho Regional de Engenharia e Agronomia
CDC	Código de Defesa do Consumidor
FCP	Fundação da Casa Popular
FCVS	Fundo de Compensação de Variações Salariais
FGTS	Fundo de Garantia por Tempo de Serviço
FJP	Fundação João Pinheiro
IAP	Instituto de Aposentadoria e Pensões
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
MCMV	Minha Casa, Minha Vida
MP	Ministério Público
NBR	Normas Brasileiras
PAIH	Plano de Ação Imediata para Habitação
PAR	Programa de Arrendamento Residencial
MCVA	Minha Casa Verde e Amarela
PAC	Programa de Aceleração do Crescimento
PBPQ-H	Programa Brasileiro da Qualidade e Produtividade do Habitat
PIB	Produto Interno Bruto
PNAD	Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios
PNH	Política Nacional de Habitações
CAU	Conselho de Arquitetura e Urbanismo
CNJ	Conselho Nacional de Justiça

REsp	Recurso Especial
SAE	Secretaria de Assuntos Estratégicos
SFH	Sistema Financeiro da Habitação
SiAC	Sistema de Avaliação da Conformidade de Empresas de Serviços e Obras da Construção Civil
SiMac	Sistema de Qualificação de Materiais, Componentes e Sistemas Construtivos
SiNAT	Sistema Nacional de Avaliação Técnica de Produtos Inovadores
SNH	Sistema Nacional de Habitação
STF	Superior Tribunal Federal
STJ	Supremo Tribunal de Justiça
TRF	Tribunal Regional Federal
UNILA	Universidade Federal da Integração Latino-Americana
VUP	Vida Útil de Projeto

## SUMÁRIO

<b>1 INTRODUÇÃO .....</b>	<b>12</b>
1.1 OBJETIVO GERAL .....	14
1.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS .....	14
1.3 ESTRUTURA DA DISSERTAÇÃO E MÉTODO GERAL DA PESQUISA .....	15
1.4 REFERÊNCIAS .....	17
<b>2 EMPREENDIMENTOS FINANCIADOS PELA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL NO ÂMBITO DOS PROGRAMAS FEDERAIS DE HABITAÇÃO .....</b>	<b>19</b>
2.1 OBJETIVO DO CAPÍTULO .....	19
2.2 MÉTODO .....	19
2.3 RESULTADOS E DISCUSSÕES .....	20
2.3.1 DÉFICIT HABITACIONAL .....	20
2.3.2 Breve histórico das habitações de interesse social no Brasil .....	21
2.3.3 Características físicas e socioeconômicas da habitação .....	26
2.3.4 Problemáticas associadas às habitações de interesse social .....	31
2.3.5 Programas de qualidade .....	33
2.3.5.1 <i>Programa Brasileiro de Qualidade e Produtividade do Habitat</i> .....	33
2.3.5.2 <i>De Olho na Qualidade</i> .....	35
2.3.6 CONSIDERAÇÕES DO CAPÍTULO .....	39
2.4 REFERÊNCIAS DO CAPÍTULO .....	41
<b>3 AÇÕES JUDICIAIS ENVOLVENDO VÍCIOS CONSTRUTIVOS NO BRASIL .....</b>	<b>48</b>
3.1 OBJETIVO DO CAPÍTULO .....	48
3.2 MÉTODO .....	48
3.3 RESULTADOS E DISCUSSÕES .....	48
3.3.1 Qualidade das construções .....	48
3.3.2 Norma de Desempenho ABNT NBR 15575 .....	50
3.3.3 Desempenho .....	53
3.3.5 RESPONSABILIDADES DOS AGENTES DA CONSTRUÇÃO CIVIL .....	57
3.3.5.1 <i>Responsabilidade do dono da obra pela construção</i> .....	58
3.3.5.2 <i>Equiparação do incorporador ao construtor</i> .....	58
3.3.5.3 <i>Responsabilidade do projetista</i> .....	60
3.3.5.4 <i>Responsabilidade do construtor</i> .....	61
3.3.5.5 <i>Responsabilidade dos profissionais envolvidos na construção</i> .....	63
3.3.5.6 <i>Responsabilidades dos fabricantes</i> .....	63
3.3.5.7 <i>Responsabilidade do gerenciador e do fiscal</i> .....	64

3.3.5.8 Responsabilidade do agente financiador.....	64
3.3.5.9 Responsabilidade do usuário do imóvel .....	66
3.3.5.10 Reflexos jurídicos pela ausência de manutenção do usuário .....	68
3.3.6 AJUIZAMENTOS DE AÇÕES ENVOLVENDO VÍCIOS CONSTRUTIVOS NO BRASIL.....	69
3.3.6.1 Decisões proferidas pelo No Tribunal Regional Federal da 1ª Região (Distrito federal, Acre, Amapá, Amazonas, Bahia, Maranhão, Mato Grosso, Minas Gerais, Pará, Piauí, Rondônia, Roraima e Tocantins) .....	71
3.3.6.2 Decisões proferidas pelo Tribunal Regional Federal da 2ª Região (Rio de Janeiro e Espírito Santo): .....	72
3.3.6.3 Decisões proferidas pelo Tribunal Regional Federal da 3ª Região (São Paulo e Mato Grosso do Sul). .....	73
3.3.6.4 Decisões proferidas pelo Tribunal Regional Federal da 4ª Região (Rio Grande do Sul, Santa Catarina e Paraná): .....	74
3.3.6.5 Decisões proferidas pelo Tribunal Regional Federal da 5ª Região (Ceará, Rio Grande do Norte, Paraíba, Pernambuco, Alagoas e Sergipe). .....	75
3.3.7 Morosidade da Justiça e a Litigância Abusiva .....	77
3.4 CONSIDERAÇÕES DO CAPÍTULO .....	78
3.5 REFERÊNCIAS DO CAPÍTULO .....	79

#### **4 ESTUDO DE CASO NAS VARAS FEDERAIS DA SUBSEÇÃO JUDICIÁRIA DE FOZ DO IGUAÇU.....85**

4.1 OBJETIVO DO CAPÍTULO .....	85
4.2 MÉTODO.....	85
4.3 MANIFESTAÇÕES PATOLÓGICAS E DIAGNÓSTICOS .....	88
4.4 RESULTADOS E DISCUSSÕES .....	92
4.4.1 PROCESSOS JUDICIAIS AO LONGO DOS ANOS .....	92
4.4.2 VÍCIOS CONSTRUTIVOS PRESENTES NOS PROCESSOS JUDICIAIS ANALISADOS .....	99
4.4.3 ACORDOS PRESENTES NOS PROCESSOS JUDICIAIS ANALISADOS.....	104
4.4.4 DEFESA E DECISÕES PRESENTES NOS PROCESSOS JUDICIAIS ANALISADOS .....	106
4.5. CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	118
4.6 SUGESTÕES FUTURAS.....	119
4.7 REFERÊNCIAS DO CAPÍTULO.....	120

#### **APÊNDICES**

## 1 INTRODUÇÃO

A construção civil é responsável por grandes movimentações financeiras do país, correspondendo a 7% do PIB brasileiro, chegando a 9,7% no ano de 2021 (CBIC, 2022). Atualmente, o campo da construção é um dos setores de maior crescimento, no entanto, esse setor também é conhecido pela alta incidência de reclamações e reivindicações que surgem constantemente (KHALEK, 2019). As reclamações são atribuídas para os atrasos na execução, erros de projeto, má qualidade dos materiais e principalmente vícios construtivos devido ao aparecimento de manifestações patológicas.

Entende-se por manifestações patológicas os sintomas, mecanismos, causas e origens dos defeitos que podem acometer as construções (HELENE, 1992). Decorrentes maiormente de problemas de projeto, materiais, execução e uso (SILVA Neto, et al, 2021), com prejuízos estéticos e funcionais, afetando a durabilidade, manutenibilidade e vida útil das construções (POSSAN, et al, 2018). Vício construtivo é qualquer defeito, falha ou inadequação presente em um elemento, componente ou sistema de uma obra ou empreendimento de construção civil.

Um estudo realizado pela Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC), constatou que tramitam na justiça federal do país mais de 84 mil ações judiciais relacionadas a vícios construtivos<sup>1</sup> (CBIC, 2023) e 14 mil acórdãos, além de milhares de outros processos em curso na justiça comum dos estados (CBIC, 2021). Os processos judiciais foram intensificados a partir da vigência da Norma de Desempenho a NBR 15575 (ABNT, 2022), a qual estabeleceu um objeto de ação judicial, com indicação de prazos de garantia e de vida útil e atribuição de responsabilidades aos agentes envolvidos na construção (Escobar, Possan, Punhagui, 2024), dado o respaldo do Código de Defesa do Consumidor (CDC), Lei 8.078 (BRASIL, 1990), que estipula a garantia de 5 anos para bens duráveis.

Neste contexto, reivindicações por indenizações referentes a vícios de construção são comumente observadas em execuções de obras. O ajuizamento massivo de demandas por mutuários do SFH (Sistema Financeiro de Habitação) solicita a condenação da instituição financeira à reparação de danos materiais e morais devido a vícios construtivos. As demandas podem abranger tanto as áreas comuns quanto às áreas privativas, afetando

---

<sup>1</sup> Falhas na execução de um projeto, afetando diretamente a qualidade ou a segurança da construção realizada. ABNT NBR 13752.

as unidades habitacionais, construídas com recursos do Programa Minha Casa Minha Vida - imóveis faixa I (JUSTIÇA FEDERAL, 2021).

A reivindicação é definida como uma demanda ou afirmação por escrito de uma das partes contratadas para obter pagamentos em dinheiro, ajustes, interpretação dos termos contratuais ou outra solução relacionada a um determinado objeto contratado (MITCHELL, 1998). Também pelo pedido de qualquer uma das partes contratantes, para compensação por danos causados pela falha da outra parte em cumprir sua parte no acordo, incluindo obrigações (SHAH, 2016).

A resolução de reclamações e disputas exige a participação de profissionais de profissionais envolvidos na construção, como proprietários, engenheiros contratados, gerentes de projeto, empreiteiros e subempreiteiros. Quando não há expertise suficiente nessas disputas, sendo elas extrajudiciais ou judiciais, é comum recorrer à contratação de especialistas externos para auxiliar nas diferentes etapas de evolução das demandas (MALAK, 2023).

No sistema judiciário tem-se a figura do perito judicial, que um profissional de engenharia devidamente habilitado e cadastrado no sistema de registro de peritos dos Tribunais de Justiça de seus estados. Esse profissional exerce sua atividade através de elaboração de laudos técnicos, a fim de auxiliar o magistrado na tomada de decisões. Na prática, a perícia judicial assume importância quando, em ações judiciais, um juiz nomeia um engenheiro qualificado para prestar assistência com conhecimentos técnicos sobre o tema, o auxiliando no entendimento dos fatos (MAIA, et al, 2020).

Como a frequência de vícios de construção em unidades habitacionais de interesse social no Brasil, sobretudo para os empreendimentos da faixa I tem sido alta, após o surgimento de manifestações patológicas e falhas, as reclamações se tornam inevitáveis, culminando em processos/ações judiciais. Essas se ações configuram como polo ativo o usuário do imóvel e como polo passivo a construtora responsável pela execução do empreendimento.

Contudo, a Caixa Econômica Federal, assim como outras instituições financeiras envolvidas em financiamentos, tem sido geralmente vinculada, associada ou citada como ré em processos indenizatórios, uma vez que, nesse tipo de empreendimento, atua como agente de fomento público direto. Essas instituições procuram se proteger de condenações ao adotar cláusulas contratuais que limitam sua responsabilidade ou exigem que as construtoras cumpram rigorosamente os requisitos técnicos e normativos.

Segundo Berr e Formoso (2012), apesar de no Brasil existirem normas e práticas

construtivas vigentes, constata-se alta deficiência na qualidade das obras de habitação de interesse social. A questão central indicada pelos autores é que nesse tipo de construção, as construtoras geralmente atuam em um contexto de elevado nível de atividade, porém limitadas a uma margem de lucro pequena por unidade habitacional.

Esses processos geralmente resultam em danos financeiros significativos para todas as partes envolvidas, incluindo o proprietário, o projetista e o empreiteiro, construtora e incorporadora, além de causar danos à imagem dos profissionais e empresas envolvidos.

A deficiência na qualidade das construções, principalmente nas destinadas ao interesse social oriundas de programas federais, representa um problema social significativo no país. Identificar os motivos que resultam em vícios construtivos nessas unidades habitacionais é fundamental para assegurar que famílias de baixa renda tenham acesso a moradias dignas, além de esclarecer aos profissionais que compõem a cadeia da construção civil os limites de suas responsabilidades.

Através da coleta de dados extraídos dos processos judiciais analisados, é possível verificar padrões recorrentes de falhas construtivas e buscar soluções que possam ser introduzidas em normas técnicas e procedimentos de fiscalização. Isso proporcionará melhorias nos métodos construtivos e reduzirá, conseqüentemente, o número de litígios.

## 1.1 OBJETIVO GERAL

Analisar as causas do aumento do número de ações judiciais associadas aos vícios construtivos em empreendimentos financiados pela Caixa Econômica Federal nos programas federais de habitação Minha Casa Minha Vida e Minha Casa Verde e Amarela, faixa I, na Subseção Judiciária de Foz do Iguaçu.

## 1.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- a) Caracterizar a habitação de interesse social financiada pela Caixa Econômica Federal no âmbito dos programas habitacionais federais Minha Casa Minha Vida e/ou Minha Casa Verde e Amarela.
- b) Analisar as ações judiciais envolvendo vícios construtivos no Brasil, com foco na qualidade das construções, no cumprimento da Norma de Desempenho ABNT NBR 15575, e nas responsabilidades dos diferentes agentes da construção civil. Além disso, examinar o impacto dessas ações

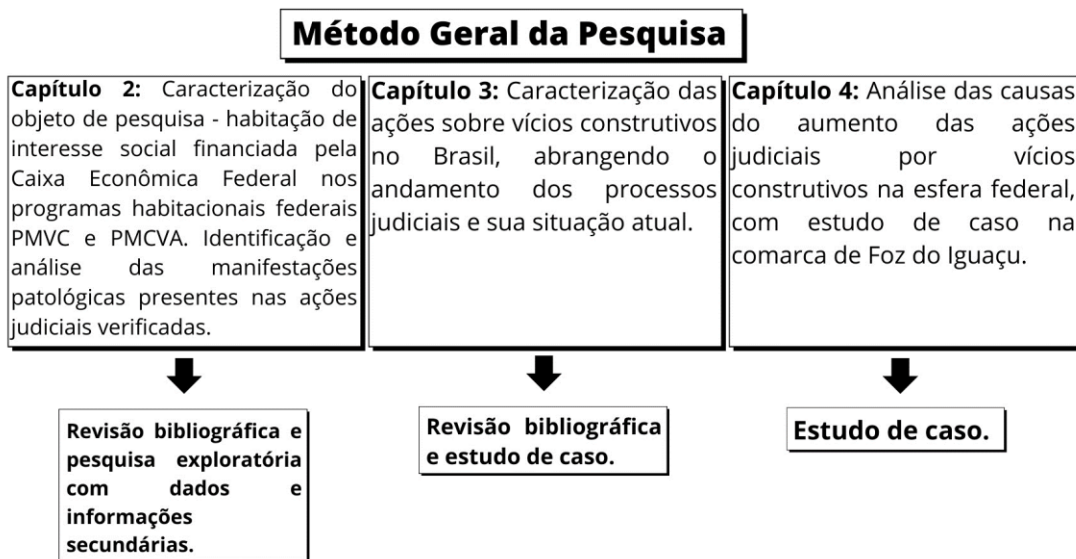
nos tribunais federais, identificando as principais decisões judiciais e a prática da advocacia abusiva nesses litígios.

- c) Realizar um estudo de caso nas varas federais da Subseção Judiciária de Foz do Iguaçu, com o objetivo de identificar e analisar as manifestações patológicas mais comuns em empreendimentos habitacionais financiados por programas federais.

### 1.3 ESTRUTURA DA DISSERTAÇÃO E MÉTODO GERAL DA PESQUISA

Este trabalho contém 4 Capítulos (figura 1), em que no primeiro apresenta-se a contextualização da pesquisa, incluindo a introdução, o objetivo principal, os objetivos específicos e a metodologia geral da pesquisa.

**Figura 1:** Fluxograma do resumo dos capítulos da pesquisa.

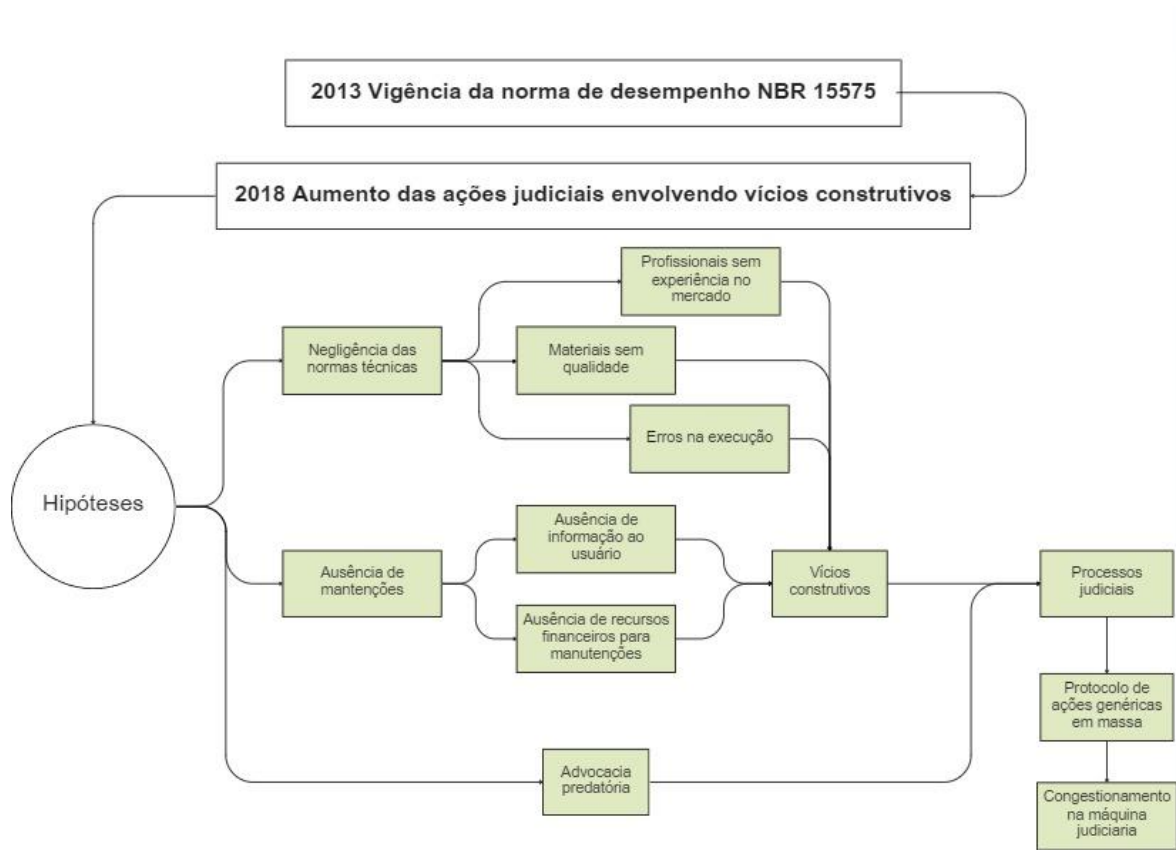


Fonte: Produzido pela autora.

No capítulo 2 foi realizada uma revisão bibliográfica abrangente sobre o histórico, conceitos e características da habitação de interesse social financiada pela Caixa Econômica Federal (CEF) nos programas habitacionais federais, como o Minha Casa Minha Vida e o Minha Casa Verde e Amarela. Além disso, serão identificadas e analisadas as manifestações patológicas frequentemente mencionadas nas ações judiciais relacionadas a esses empreendimentos

Já no Capítulo 3, é apresentada uma revisão bibliográfica sobre as ações judiciais protocoladas nos fóruns brasileiros referentes aos vícios construtivos. São abordados conceitos, partes dos processos, termos jurídicos e a situação atual desse tipo de demanda judicial no país, bem como as possíveis hipóteses que levam ao seu protocolo, sendo elas: negligência das normas técnicas vigentes, especialmente após a publicação da NBR 15575, ausência de manutenção dos imóveis e a presença da litigância abusiva (figura 2).

**Figura 2:** Fluxograma do Contexto da Pesquisa (hipóteses do aumento de processos judiciais envolvendo vícios construtivos).



Fonte: Produzido pela autora.

O Capítulo 4 é dividido em quatro etapas. A primeira consiste em uma pesquisa nas varas federais da Subseção Judiciária de Foz do Iguaçu, PR, sobre processos judiciais protocolados após a vigência da Norma de Desempenho NBR15575 (ABNT, 2022), em que a Caixa Econômica Federal figura como ré em ações relacionadas a vícios construtivos em habitações de interesse social. A segunda etapa consiste em analisar as demandas judiciais por meio da coleta de dados extraídos dos processos selecionados. Na terceira etapa, foram identificadas as manifestações patológicas encontradas nos laudos e pareceres

técnicos. Por fim, foi realizada uma análise aprofundada do conteúdo das ações, com objetivo de compreender as causas que levam ao protocolo das ações junto ao sistema judicial brasileiro.

#### 1.4 REFERÊNCIAS

ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas). NBR 13752: Perícias de engenharia na construção civil. 1996.

BERR, L. R.; FORMOSO, C. T. Method for evaluating the quality of construction processes in social interest housing projects. (2012). <https://doi.org/10.1590/S1678-86212012000200006>. Acesso em: 11 jul. 2022.

BRASIL. LEI Nº 8.078, DE 11 DE SETEMBRO DE 1990. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l8078compilado.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8078compilado.htm). Acesso em: 14 de março de 2023.

CBIC (Câmara Brasileira da Indústria da Construção). PIB da construção fecha o ano com crescimento de 9,7%, a maior alta em 11 anos. Disponível em: <https://cbic.org.br/pib-da-construcao-fecha-o-ano-com-crescimento-de-97-a-maior-alta-em-11-anos/>. Acesso em: 06/06/2023.

CBIC (Câmara Brasileira da Indústria da Construção). Vícios construtivos: a justiça deve prevalecer, defende CBIC. Disponível em: <https://cbic.org.br/vicios-construtivos-a-justica-deve-prevalecer-defende-cbic/>. Acesso em: 01/06/2023.

CBIC (Câmara Brasileira da Indústria da Construção). Vícios construtivos no mercado imobiliário é tema de seminário no STJ. Disponível em: <https://cbic.org.br/vicios-construtivos-no-mercado-imobiliario-e-tema-de-seminario-no-stj/>. Acesso em: 01/06/2023.

CENTRO NACIONAL DE INTELIGÊNCIA DA JUSTIÇA FEDERAL. Nota Técnica n. 34/2021, 2021. Disponível em: <https://www.cjf.jus.br/cjf/corregedoria-da-justica-federal/centro-de-estudos-judiciarios-1/nucleo-de-estudo-e-pesquisa/notastecnicas/nota-tecnica-n-34-2020>.

ESCOBAR, T. R. R.; POSSAN, E.; PUNHAGUI, K. R. G. Manual do proprietário: ferramenta indispensável na entrega de obra. Revista Técnico Científica do CREA-PR, v. 17, n. 1, p. 51-66, 2020. Disponível em: <https://revistatecie.crea-pr.org.br/index.php/revista/article/view/961/698>. Acesso em: 14 jul. 2024.

HELENE, P. R. L. Manual Para Reparo, Reforço e Proteção de Estruturas de Concreto. 2. ed. São Paulo: Pini, 1992.

KHALEK, H.A.; AZIZ, R.F.; ABDELLATIF, I.A. Análise e Preparação de Reivindicações em Projetos de Construção utilizando o Primavera Contract Management (PCM). 2019. DOI: 10.1016/j.aej.2019.05.001.

MAIA, D. A; SILVA FILHO, A. F. (2020). The impact of judicial expertise in cases of pathological manifestations in ceramic coatings. Revista Científica Multidisciplinar Núcleo do Conhecimento. Year 05, Ed. 10, Vol. 04, pp. 81-97. <https://www.nucleodoconhecimento.com.br/civil-engineering/ceramic-coatings>.

MALAK, M.A.U.; TABBARA, L.M. Especialistas Envolvidos na Resolução de Reivindicações e Conflitos: Mapeamento e Classificação das Possibilidades de Engajamento. 2023. DOI: 10.1061/JLADAH.LADR-930.

MITCHELL, R. S. Construction Contract Claims, Changes and Dispute Resolution. 2nd ed. New York: American Society of Civil Engineers, 1998.

POSSAN, E., DAL MOLIN, D.C.C. & ANDRADE, J.J.O. A conceptual framework for service life prediction of reinforced concrete structures. *J Build Rehabil* **3**, 2 (2018). <https://doi.org/10.1007/s41024-018-0031-7>

SILVA NETO, G.A., TOLENTINO SOUZA, A., CAVALCANTI BIGNOTO, C., SOUZA, S.R., SANTOS, W.J. (2021). Pathological Manifestations in a Building at the End of Its Lifespan: A Case Study. In: Delgado, J. (eds) Case Studies in Building Constructions. Building Pathology and Rehabilitation, vol 15. Springer, Cham. [https://doi.org/10.1007/978-3-030-55893-2\\_6](https://doi.org/10.1007/978-3-030-55893-2_6).

SHAH, Z. Analysis of Contractors' Claims Management Process in Construction Industry. 2016. DOI: 10.13140/RG.2.1.5040.4248.

## **2 EMPREENDIMENTOS FINANCIADOS PELA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL NO ÂMBITO DOS PROGRAMAS FEDERAIS DE HABITAÇÃO**

### **2.1 OBJETIVO DO CAPÍTULO**

O objetivo deste capítulo é caracterizar os empreendimentos habitacionais de interesse social financiados pela CEF no Brasil no âmbito dos "Programas Minha Casa Minha Vida" e "Minha Casa Verde e Amarela". O conteúdo a ser apresentado engloba um breve histórico deste tipo de projeto habitacional, o caráter socioeconômico vinculado, a descrição física dos imóveis, a situação atual do déficit habitacional e incidência de manifestações patológicas presentes.

### **2.2 MÉTODO**

Os dados publicados em relatórios referentes ao déficit habitacional são de responsabilidade da Fundação João Pinheiro (FJP) desde 1995. O cálculo é realizado através da soma de quatro componentes: 1) domicílios precários; 2) coabitação familiar; 3) ônus excessivo com aluguel; e, 4) adensamento excessivo de domicílios alugados.

A caracterização das habitações de interesse social financiadas pela Caixa Econômica Federal no Brasil, no âmbito dos programas Minha Casa Minha Vida e Minha Casa Verde e Amarela, foi realizada por meio de uma revisão bibliográfica exploratória, buscando obter maior entendimento sobre o objeto de estudo. Inicialmente, é apresentado um breve histórico do desenvolvimento das habitações de interesse social no Brasil, com o objetivo de fornecer subsídios para compreender como os programas habitacionais funcionavam e ainda funcionam no país.

As informações buscadas foram direcionadas para as características das construções. A pesquisa exploratória envolveu a coleta de dados secundários em bibliografias publicadas, a análise de relatórios públicos, notas técnicas e dados publicados pelo governo federal, bem como informativos realizados pela CEF coletados no site da instituição, Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) e Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC).

Os conceitos relacionados ao desenvolvimento da habitação de interesse social no país são abordados por instituições governamentais, tais como: Banco Nacional de Habitação (BNH), Companhia de Habitação (COHAB), Ministério das Cidades e Secretaria Nacional de Habitação (SNH). Para compreender o programa de qualidade das

construções, foram utilizados dados fornecidos pelo governo federal por meio do site do Programa Brasileiro da Qualidade e Produtividade do Habitat (PBPQ-H), informativos da CBIC e da Caixa Econômica Federal, além de uma nota técnica emitida pelo Centro Local de Inteligência da Justiça Federal em São Paulo.

Em relação aos dados que apresentam as características físicas das habitações de interesse social, foram utilizadas informações coletadas do Banco Multidimensional de Estatísticas do IBGE por meio da Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios (PNAD), utilizando dados da Pesquisa por Amostra de Domicílios Contínua e tabelas de números 6407, 6678, 6977 e 7426.

Essa análise foi embasada em bibliografias publicadas e outras fontes relevantes, contribuindo para um maior entendimento sobre o tema em questão. A integração dessas informações permite uma visão abrangente das características das unidades habitacionais de interesse social no Brasil.

## 2.3 RESULTADOS E DISCUSSÕES

### 2.3.1 Déficit Habitacional

A partir do fenômeno intitulado como êxodo rural, a população urbana do país enfrentou um considerável crescimento populacional na primeira metade do século XX, devido à migração de aproximadamente 27 milhões de trabalhadores rurais para centros urbanos. Na década de 1980, houve um significativo êxodo da população rural, resultando no abandono ou desocupação de aproximadamente 1,5 milhão de domicílios, o que representou cerca de 16% do total de imóveis na época.

Isso agravou as problemáticas ambientais e sociais especialmente em áreas urbanas. Nesse período o déficit habitacional era estimado em aproximadamente 9 milhões de unidades, considerando apenas os imóveis que se encontravam efetivamente ocupados (ALBUQUERQUE, 2017).

Uma pesquisa realizada pelo IBGE, indica que 7,1 milhões de domicílios urbanos demonstravam condições inadequadas de abastecimento de água e esgoto ou tipos construções não duráveis, equivalendo a 48,7% do total de 14,5 milhões de domicílios (ALBUQUERQUE, 2017).

Conforme dados revisados pela Fundação João Pinheiro, com base no ano de 2019, o déficit habitacional em todo o Brasil gira em torno de 5,8 milhões de moradias. O estudo também demonstrou uma tendência de crescimento do déficit. Um dos motivos para

esse aumento é o ônus excessivo com aluguel, atualmente caracterizado como o principal componente do déficit (BRASIL, 2022).

Estima-se que existam 72,4 milhões de habitações no Brasil, das quais 25,2% estão em condições precárias, 11,9% são rústicas<sup>2</sup>, 13,4% são improvisadas e 23,1% são caracterizadas como coabitação<sup>3</sup> (IBGE, 2019). Os dados indicam que aproximadamente 28 milhões de habitações são improvisadas ou estão em condições precárias (38,6%), com 16 milhões de unidades coabitadas. Esses números podem indicar um déficit muito superior ao indicado pelo IBGE.

Os programas habitacionais do governo têm como objetivo enfrentar o déficit habitacional no Brasil. No entanto, é importante ressaltar que a preocupação primordial tem sido, muitas vezes, a quantidade de moradias, sem uma articulação efetiva com políticas urbanas e sociais abrangentes (CARRARO, 2014), que devem considerar o ciclo de vida da construção, custos de manutenção e reparo e fatores culturais.

Esses dados revelam a magnitude do desafio enfrentado pelo país em relação ao déficit habitacional. A falta de moradias adequadas afeta a qualidade de vida das pessoas, gerando impactos sociais, econômicos e ambientais. É fundamental que sejam implementadas políticas públicas efetivas, que promovam o acesso à moradia digna para todos os cidadãos, visando reduzir o déficit habitacional e melhorar as condições de vida nas áreas urbanas do Brasil.

### 2.3.2 Breve histórico das habitações de interesse social no Brasil

O conceito de “habitação social”, pode ser entendido como modalidades de moradia induzida necessariamente pelo poder público construídas para atender a população de baixa renda<sup>4</sup> (LOGSDON, 2019). Após o golpe 1964, houve a criação do Banco Nacional de Habitação, tendo por objetivo atender a urbanização acelerada do país através de uma política permanente de financiamento (BONDUKI, 2008).

O Código Sanitário do Estado de São Paulo, instituído através do Decreto 233 de março de 1894, identificava as habitações ocupadas pela população de baixa renda como “habitação das classes pobres” (SÃO PAULO, 1894). Esse documento foi um dos primeiros

---

<sup>2</sup> Habitações que possuem características simples e básicas, geralmente construídas com materiais precários e sem os devidos padrões de infraestrutura. Podem incluir casas de taipa, palafitas, construções de madeira, entre outras formas de moradia de baixa qualidade.

<sup>3</sup> Quando mais de uma família ou grupo compartilha o mesmo espaço habitacional, dividindo uma mesma residência.

<sup>4</sup> Considera-se população de baixa renda, famílias que possuem renda per capita de até meio salário mínimo (em dólares U\$ 129,10 cotação de dezembro de 2022), ou renda familiar de até três salários mínimos (U\$ 774,59)(SEDES, 2022).

instrumentos legais a estabelecer parâmetros e dimensionamentos para habitações destinadas à população de baixa renda no Brasil (PORANGABA, 2019).

Ao acompanhar a linha do tempo do histórico das habitações sociais, conforme representado na figura 3, é possível observar que as políticas habitacionais do país ainda não conseguem suprir de forma adequada as necessidades habitacionais básicas da população menos favorecida. Ainda persistem desafios significativos, especialmente relacionados à baixa qualidade das habitações entregues, que impactam negativamente a vida das pessoas.

**Figura 3:** Linha do tempo do desenvolvimento de habitações sociais no Brasil.

<b>Desenvolvimento da habitação de interesse social no Brasil</b>	
<b>1930-1945</b>	Criação dos Institutos de Aposentadoria e Pensões (IAPs), para viabilizar o financiamento da construção de casas populares para população de baixa renda.
<b>1946</b>	Criação da Fundação da Casa Popular (FCP), por meio do Decreto-Lei nº 9.218/1946. Considerados uma das instituições que mais realizaram construção de habitações a população de baixa renda
<b>1964</b>	A aquisição através do FCP, não era bem vista nas famílias de classe média, demonstrando preconceito. Para atrair maiores adesões da população da classe média aos programas habitacionais, surge o Banco Nacional de Habitação (BNH), instituído pela Lei nº 4.380/1964.
<b>1967</b>	Preocupado com o déficit habitacional, o governo federal inicia políticas públicas para habitação. Criando em 1967 o programa Fundação Casa Popular, conjuntamente implantado com o Sistema Financeiro de Habitação e o Banco Nacional de Habitação, a política não teve grande sucesso, devido à crise econômica mundial, ocasionando o fechamento do BNH
<b>1970</b>	Na década de 1970, o país sofre com a falta de infraestrutura dos conjuntos habitacionais, além da inadimplência dos mutuários. Habitação de Interesse Social, restou compreendido pela construção civil como habitações destinadas à população de baixa renda no Brasil.
<b>1987</b>	Instituída a Assembleia Constituinte, sendo aprovada a nova Constituição Federal. Extinção do (BNH), provocando o surgimento de programas alternativos, tais como: Programa Nacional de Mutirões, Companhias Estaduais de Habitação (COHABS) e a desintearação do Sistema Financeiro Nacional
<b>1988</b>	Promulgada a Constituição Federal de 1988. Obrigatoriedade do Plano Diretor para os Municípios com mais de 20 mil habitantes, retomando então os financiamentos habitacionais, com base nos recursos do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS).
<b>1990</b>	Retomada dos financiamentos com recursos FGTS, possibilitando a implementação de novos programas habitacionais, com atenção destinada a população de baixa renda. Plano de Ação Imediata para Habitação (PAIH), direcionado ao capital imobiliário privado.
<b>1995</b>	Controle mais flexível, contrariando programas convencionais da construção de conjuntos habitacionais, tais como: Pró-Moradia e o Programa de Arrendamento Residencial (PAR), utilizando recursos do FGTS.
<b>2003</b>	Aprovação da Política Nacional de Habitações (PNH), propondo a criação do Sistema Nacional de Habitação (SNH).
<b>2009</b>	Surge o programa Minha Casa, Minha vida (MCMV) e conta com parcerias de Estados e Municípios. Neste cenário as instituições bancárias atuam como agente financiador e as instituições públicas atuam como agente operador.
<b>2020</b>	Programa MCMV muda de nome para minha casa verde amarela (MCVA).
<b>2023</b>	O programa MCVA volta a ser chamado de MCMV*.

\*PMCMV e PMCVA são basicamente o mesmo programa, as mudanças de denominação possuem cunho político.

A partir da intervenção estatal nos anos de 1930 e 1945, o conceito de habitação social é formulado como habitação produzida e financiada pelo Estado, destinada à população de baixa renda (BONDUKI 1998). Ao longo dos anos, outros nomes foram atribuídos a essas moradias, como “popular”, “econômica” e “social” (BUONFIGLIO, 2018).

O caminho encontrado na época para viabilizar o financiamento da construção de moradias populares para população de baixa renda foi criar um órgão que produzisse habitações compatíveis com a renda da classe trabalhadora<sup>5</sup>, surgindo os Institutos de Aposentadoria e Pensões (IAPs), que foram fundamentais na expansão do capitalismo no Brasil (BAPTISTA, 2007).

Na tentativa de minimizar o problema da demanda por moradia originada no crescente aumento populacional, foram necessários investimentos nas cidades. Os IAPs foram as primeiras instituições públicas a investir em habitações, sendo está uma situação que permitia o investimento de até 50% de suas reservas para financiamentos habitacionais (RUBIN; BOLFE, 2014).

Neste período, os IAPs foram considerados uma das instituições que mais realizaram construções de habitações para a população de baixa renda (ARAVECHIA BOTAS, 2011; BONDUKI, 2014; 2017). Em 1946, a habitação direcionada a esta população começa oficialmente a ser denominada como "habitação popular" ou "casa popular", devido à criação da Fundação da Casa Popular (FCP), por meio do Decreto-Lei nº 9.218/1946.

A aquisição por meio do FCP atraiu grande contingente de migrantes rurais para as metrópoles e cidades médias, causando escassez de moradia e aumento nos preços dos aluguéis, crescimento de construções irregulares e favelas<sup>6</sup> (AZEVEDO, 2011). Na intenção de atrair maior adesão da população de classe média aos programas habitacionais, surge o Banco Nacional de Habitação (BNH), instituído pela Lei nº 4.380/1964 e pela primeira vez na história da política habitacional do país, a habitação destinada à população menos favorecida passa a ser denominada como "Habitação de Interesse Social" conhecida pela sigla HIS. (PORANGABA, 2019).

A fim de enfrentar o desafio do déficit habitacional no país, o governo promulgou o Plano Nacional de Habitação, estabelecendo o Sistema Financeiro da Habitação (SFH) como uma solução para a aquisição da casa própria. Além disso, o plano resultou na criação

---

<sup>5</sup> Conjunto de indivíduos cuja única fonte de renda é sua força de trabalho, empregado, trabalhador doméstico, trabalhador por conta própria, empregador, auxiliar familiar, (IBGE, 2019).

<sup>6</sup> Nominados também de assentamentos espontâneos e recentemente de comunidades.

do Banco Nacional de Habitação (BNH) e na transformação da Fundação da Casa Popular (FCP) em Serviço Federal de Habitação e Urbanismo. Essas medidas foram implementadas com o objetivo de proporcionar um equilíbrio no cenário habitacional do país, buscando oferecer melhores condições de moradia e desenvolvimento urbano (PORANGABA, 2019).

Já na década de 1970, o país sofria com a falta de infraestrutura dos conjuntos habitacionais, além da inadimplência dos mutuários. Em meio aos interesses políticos e às regras estabelecidas pelo BNH, surgiram problemas relacionados à baixa qualidade arquitetônica e construtiva na produção habitacional (MARICATO, 1987). Neste sentido, o conceito de Habitação de Interesse Social foi compreendido pela construção civil como habitações destinadas à população de baixa renda no Brasil.

Em 1987 foi instituída a Assembleia Constituinte e a nova Constituição Federal foi aprovada em 1988. Nesse período, o Poder Executivo optou por extinguir o Banco Nacional de Habitações (BNH), o que provocou o surgimento de programas alternativos, como o Programa Nacional de Mutirões, as Companhias Estaduais de Habitação (COHABS) e a desintegração do Sistema Financeiro Nacional (RUBIN; BOLFE, 2014).

A Companhia de Habitação (COHAB) passa a ser apenas um órgão assessor, obrigando os mutuários a se responsabilizarem pelo custo do terreno e da construção, consequentemente diminuindo o poder das campanhas habitacionais e fazendo com que os programas tradicionais se direcionem às famílias com maiores condições financeiras. (RUBIN; BOLFE, 2014). A partir disso, o governo decide incorporar as funções do BNH à CEF, iniciando-se uma nova etapa da construção de habitações no país (PORANGABA, 2019).

A CEF assumiu a gestão dos novos programas habitacionais no ano de 1986, tornando-se protagonista no desenvolvimento urbano, e o carro chefe da política habitacional (CARDOSO, 2007). Com a promulgação da Constituição Federal de 1988, torna-se obrigatório o Plano Diretor para os Municípios com mais de 20 mil habitantes, retomando-se assim os financiamentos habitacionais com base nos recursos do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) (RUBIN; BOLFE, 2014).

Com finalidade de criar incentivos ao governo local para construir moradias habitacionais para população com renda menor que dez salários-mínimos<sup>7</sup>, na década de 1990, houve a retomada dos financiamentos com recursos FGTS, possibilitando a

---

<sup>7</sup> 10 salários-mínimos na época Cz: 8.040, equivalente a 0,57 \$ atual.

implementação de novos programas habitacionais, tendo maior atenção destinada à população de baixa renda (RUBIN; BOLFE, 2014).

Durante esse período, o país enfrentava uma grave crise habitacional. Em resposta, o poder executivo lançou o Plano de Ação Imediata para Habitação (PAIH), que tinha como foco o envolvimento do setor imobiliário privado. A partir de 1995, adotou-se uma abordagem mais flexível em relação aos programas tradicionais de construção de conjuntos habitacionais, como o Pró-Moradia e o Programa de Arrendamento Residencial (PAR), os quais faziam uso dos recursos provenientes do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) (BONDUKI, 2008).

Já em 2003, o governo sucessor aprovou a Política Nacional de Habitações (PNH), propondo a criação do Sistema Nacional de Habitação (SNH) (VALENÇA; BONATES, 2009) com objetivo de incluir os setores excluídos no direito da cidade. Em 2007, o Governo Federal anunciou a implantação do Programa de Aceleração do Crescimento (PAC), voltado para aceleração do crescimento econômico, aumento do emprego e melhoria das condições de vida da população brasileira (BRASIL, 2007).

No ano de 2009, surgiu o programa Minha Casa, Minha Vida (MCMV), contando com parcerias de Estados e Municípios. O programa oferecia subsídio de juros abaixo do mercado contribuindo para aquisição de moradias populares (BRASIL, 2023). Neste cenário, as instituições bancárias atuam como agentes financiadores e as instituições públicas atuam como agentes operadores.

Os beneficiários eram selecionados pelas prefeituras a partir de um cadastro realizado, sendo requisito que a família interessada tivesse renda de até R\$ 5 mil mensais (2009)<sup>8</sup> e não poderiam possuir casa própria e financiamento, bem como não terem recebido nenhum benefício anterior do governo (RUBIN; BOLFE, 2014).

Em 2020, o Programa MCMV foi renomeado para Programa Casa Verde e Amarela, tendo como meta atender 1,6 milhões de famílias de baixa renda com financiamento habitacional (BRASIL, 2021). Em 2023, foi novamente renomeado como PMCMV. Com a alteração do nome, o governo retoma o programa com cerca de 186 mil unidades habitacionais não finalizadas do MCMV-Faixa I (BRASIL, 2023).

Dessas construções, 44,6% se encontram paralisadas por diferentes fatores, como:

---

<sup>8</sup> Em 2009 U\$ 2.500,00. Atualmente o valor seria U\$ 993,07.

ocupadas irregularmente, pendências de infraestrutura, abandono de obra, vícios construtivos, dentre outros (BRASIL, 2023).

Mesmo com a criação de inúmeras políticas voltadas para habitações de interesse social, a situação do país ainda é precária (EKERMAN, 2018). Ao longo dos anos é possível verificar que os programas habitacionais tinham foco primordialmente na quantidade, visando construir um grande número de casas para atender às demandas das famílias. No entanto, essa abordagem resultava em uma redução de custos que muitas vezes comprometia a qualidade construtiva das moradias (PALERMO, 2013).

A preocupação com a qualidade das habitações entregues persiste, uma vez que há um aumento contínuo na quantidade de processos judiciais relacionados a vícios construtivos sendo protocolados nos fóruns do país. Esse cenário é motivo de apreensão para toda a cadeia da construção civil (DEL MAR, 2021).

A falta de infraestrutura, a baixa qualidade arquitetônica e construtiva associado às habitações populares foram questões enfrentadas ao longo das décadas. Mesmo com a criação de programas como a Fundação Casa Popular em 1946 e o Programa Minha Casa, Minha Vida em 2009, o déficit habitacional ainda persiste e a qualidade das habitações entregues continua sendo uma preocupação.

Nota-se por meio das constantes alterações de nome dos programas e/ou projetos voltados à habitação de interesse social que o Brasil não possui estratégias consolidadas para o setor, havendo grande vulnerabilidade e dependência política partidária que assume o comando maior do país. Neste sentido, é necessário um comprometimento contínuo por parte dos governantes e a busca por soluções que ultrapassem as barreiras políticas e partidárias, a fim de garantir o direito à moradia digna para todos os cidadãos brasileiros. Somente é possível um avanço em direção a um país mais justo e igualitário em termos de habitação.

### 2.3.3 Características físicas e socioeconômicas da habitação

Os projetos destinados a habitações de interesse social contam com inúmeros agentes da construção civil. Esses projetos são concedidos de maneira massificada, buscando minimizar os custos por meio de soluções padronizadas, o que acarreta prejuízos socioeconômicos (MARROQUIM, 2017).

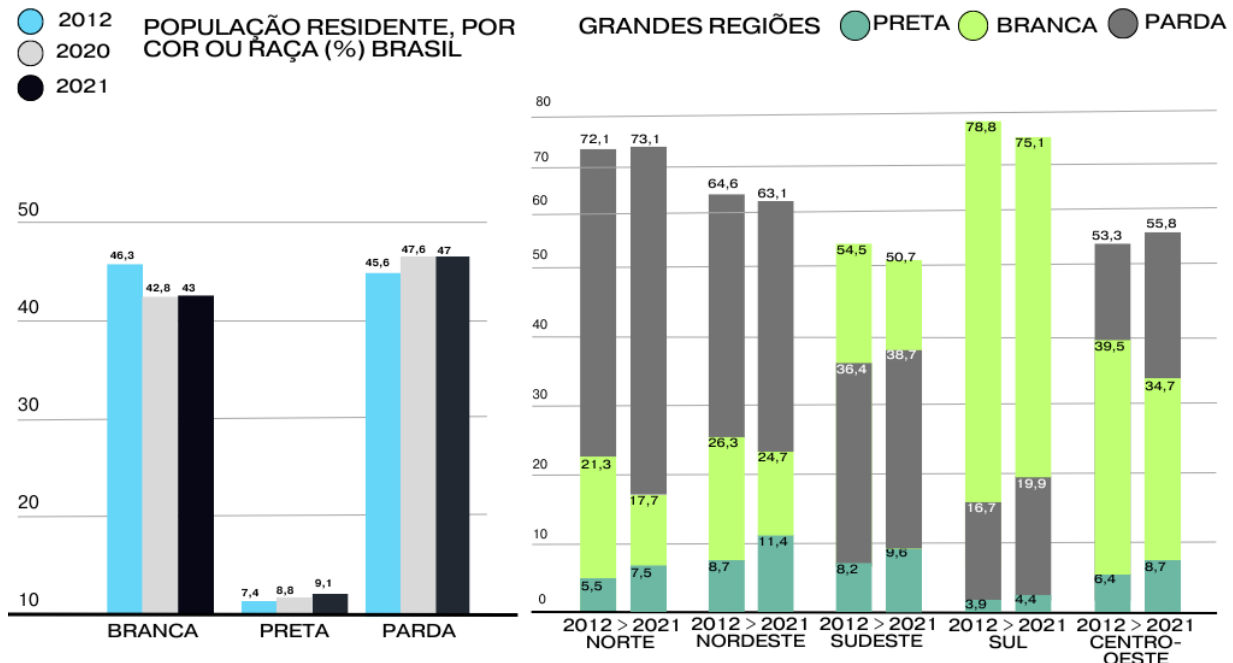
A habitação, em sentido mais amplo, é um espelho privilegiado das relações ao longo do tempo entre as esferas política, econômica e social, refletindo opções políticas, econômicas e sociodemográficas (FERRÃO, 2019). As características dos domicílios no

Brasil fazem referência à renda familiar, características do provedor, qualidade do imóvel, tamanho da família, composição etária e padrão de gastos com alimentos (BERTASSO; SILVEIRA; MAGALHÃES, 2007).

Fatores socioeconômicos da habitação estão ligados às características dos domicílios brasileiros, sendo definidos por alguns critérios: a) renda familiar; b) características dos provedores familiares; c) qualidade das construções e número de moradores; d) faixa etária das famílias; e, e) padrão de gastos alimentares (BERTASSO; SILVEIRA; MAGALHÃES, 2007), divididos em relação à sua espécie como bens e serviços (IBGE, 2019).

Dados obtidos pelo IBGE mostram que a população e sua etnia correspondem às proporções de 42% (brancos), 9% (negros) e 47% (pardos) (figura 4). Em relação à faixa etária, 10% possuem idade superior a 65 anos e 18% encontram-se na faixa de 0 a 13 anos de idade (Tabela 1). Na tabela 2 tem-se a população residente por rendimento.

**Figura 4:** População residente, por sexo e raça ou cor.



Fonte: Adaptado IBGE, Diretoria de Pesquisas, Coordenação de Pesquisas por Amostra de Domicílios Contínua, 2012/2021.

**Tabela 1:** População residente, por sexo e grupos de idade, (mil pessoas).

Grupo por idade	Sexo		Total
	Homens	Mulheres	
0 a 4 anos	7.500	7.158	14.657
5 a 13 anos	13.435	12.844	26.279
5 a 9 anos	7.489	7.155	14.643
10 a 13 anos	5.946	5.689	11.635
14 a 17 anos	6.251	6.057	12.308
14 a 15 anos	3.064	3.095	6.159
16 a 17 anos	3.187	2.961	6.149
18 a 19 anos	3.151	2.988	6.139
20 a 24 anos	8.608	8.397	17.004
25 a 29 anos	8.482	8.476	16.958
30 a 39 anos	16.860	17.292	34.152
40 a 49 anos	14.403	15.358	29.761
50 a 59 anos	11.488	12.672	24.159
60 anos ou mais	13.768	17.464	31.232
60 a 64 anos	4.471	5.171	9.642
65 anos ou mais	9.297	12.294	4.471
<b>Total</b>	<b>103.946</b>	<b>108.705</b>	<b>212.650</b>

Fonte: IBGE – PNADCa – Tabela 6407 – População residente, por sexo e grupos por idade (2021).

**Tabela 2:** População residente, por tipo rendimento, (mil pessoas).

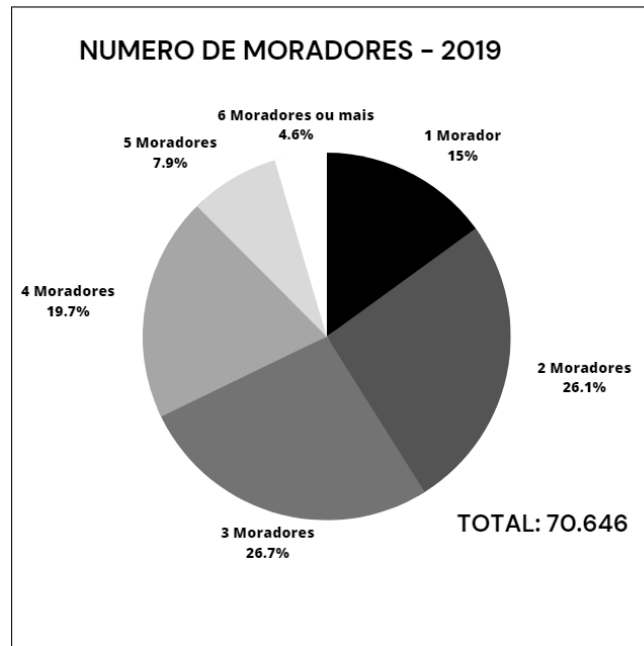
Tipo de Rendimento	Mil pessoas
Habitualmente recebido em todos os trabalhos	87.496
Efetivamente recebido em todos os trabalhos	85.525
Outras fontes	52.787
Aposentadoria e pensão	26.714
Aluguel e arrendamento	2.625
Pensão alimentícia, doação e mesada	3.734
Outros rendimentos	22.593
Todas as fontes	127.098

Fonte: IBGE – PNADCa – Tabela 7426 – Variável – População residente com rendimento, (mil pessoas) (2021).

Em relação aos domicílios particulares permanentes quanto à sua condição de financiamento, dados do IBGE demonstram que o país possui 66% dos imóveis particulares quitados, 6% ainda estão sendo pagos, 18% encontram-se alugados e 9% encontram-se em uso concedido ou em outra condição. Quanto à ocupação, ela é caracterizada pela

quantidade de moradores por habitação, representada por regiões na figura 5.

**Figura 5:** Domicílios, por número de moradores, (mil pessoas).



Fonte: IBGE – PNADCa – Tabela 6678 – Número de moradores – Variável – Domicílios (Mil unidades) ano 2019 (2021).

Para o ano de 2019, as moradias do país correspondem à ocupação de 52% por mulheres (46 milhões). Na faixa etária de 60 anos ou mais, são 9% (18 milhões). A etnia predominante é composta por mulheres pardas, representando 24% (50 milhões). A média de moradores por habitação é de 53,55%, sendo que 27,5% (26 milhões) das moradias possuem 2 a 3 habitantes. As condições de ocupação são representadas por 27% (19 milhões), e os financiamentos de casas chegam a 3% (25 milhões).

Para a classificação das classes sociais, a Secretaria de Assuntos Estratégicos (SAE) define as classes como baixa, média e alta, considerando a faixa de renda familiar. A classe baixa é subdividida em a) extrema pobreza, b) pobre, c) não extremamente pobre e d) vulnerável. Já para a classe média, a subdivisão é feita em três faixas a) baixa, b) média e c) alta. Por fim, a classe alta é dividida em baixa e alta, totalizando nove grupos distintos e separados por renda per capita.

No ano de 2020 a renda per capita foi representada por R\$ 1.380 reais, levando em consideração o rendimento médio mensal domiciliar (IBGE, 2020). Pesquisa realizada pelo IBGE-Sidra em 2021, mostram o rendimento e variação patrimonial mensal família (tabela 3) em função de sete níveis socioeconômicos.

**Tabela 3:** Valores dos níveis socioeconômicas, renda total e variação patrimonial mensal familiar.

Classe (SAE)	Níveis	Faixa de Renda Mensal	Nº famílias%
Alta	A+	R\$ 23.850,00 ou mais	2%
	A	R\$ 14.310,00 a R\$ 23.850,00	4%
Média	B+	R\$ 9.540,00 a R\$ 14.510	6%
	B	R\$ 5.724,00 a R\$ 9.540,00	14%
	C	R\$ 2.862,00 a R\$ 5.724,00	31%
Baixa	D	R\$ 1.908 a R\$ 2.862,00	19%
	E	R\$ 1.908,00	24%

Fonte – IBGE/Sidra – POF - tabela 6977 (2021).

Para a caracterização das moradias, consideram-se as condições de habitação. Através de dados levantados pelo BME em 2003, foi demonstrado que 19% das habitações eram de pequeno porte, sendo que as áreas com maior incidência de metragem construída variavam de 51 a 80 metros quadrados. Os apartamentos área similar correspondiam a aproximadamente 3% do total, enquanto que quartos ou cômodos não chegavam a representar 0,5% (BME, 2003).

Os sistemas construtivos empregados na construção refletem os fatores culturais, ambientais e econômicos (JADID E BADRAH, 2012). No Brasil, as características físicas mais presentes no setor habitacional referem-se aos materiais utilizados, (figura 6).

**Figura 6:** Material predominante por domicílios, segundo as grandes regiões brasileiras.

Fonte: IBGE, Diretoria de Pesquisas, Coordenação de Trabalho e Rendimento, Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios Contínua 2019. Nota: Domicílios particulares permanentes.

O setor habitacional brasileiro estimou 72,935 milhões de moradias no ano de 2019 (IBGE 2016-2019). As características físicas predominantes nessas habitações, referentes aos materiais utilizados em sua construção, são, na maioria, do tipo alvenaria/taipa com

revestimento para fechamento, com o uso de blocos cerâmicos (88,56%). Telhas e laje de concreto são os materiais mais utilizados para coberturas (49,77%). Quanto aos pisos, a predominância é de cerâmica, lajota ou pedra (78,29%).

Os dados mencionados são essenciais para embasar diagnósticos, planejamentos e tomadas de decisão em políticas públicas e programas sociais. Permitem identificar desigualdades, necessidades e potenciais soluções, visando promover a melhoria das condições de moradia de maneira mais assertiva e eficaz.

#### 2.3.4 Problemáticas associadas às habitações de interesse social

A baixa qualidade das construções entregues aos beneficiários de programas habitacionais, frequentemente resultam em manifestações patológicas precoces, o que compromete a segurança e o conforto dos moradores, indicando a problemática que o setor habitacional enfrenta.

Por outro viés, existe a necessidade da adequação ao uso destas moradias. Em alguns casos, as habitações entregues não atendem às necessidades específicas das famílias, seja pelo espaço físico do imóvel, no qual não comporta a composição familiar ou até mesmo aos aspectos culturais dos moradores. Tais fatores podem resultar na insatisfação dos beneficiários e na necessidade de adaptações que inicialmente não são consideradas, gerando impactos financeiros significativos.

Contudo, falta de conhecimento técnico e de recursos financeiros por parte da população que reside em habitações advindas de programas habitacionais de interesse social, pode dificultar a realização das manutenções necessárias nos imóveis. Essa situação acarreta um baixo desempenho das moradias, prejudicando tanto os moradores quanto os demais envolvidos, como os profissionais da construção, instituições financeiras e o sistema judiciário.

É importante ressaltar que a inclusão da metodologia de atividades de manutenção nos contratos e licitações dos programas habitacionais deve ser tratada como uma prioridade. Isso evitaria prejuízos maiores para todos os envolvidos e, principalmente, para os moradores que sofrem com condições precárias de moradia.

Uma solução viável seria a implementação de recursos financeiros no âmbito dos programas de HIS destinados à manutenção dos imóveis por um período de pelo menos 10 anos, correspondendo ao prazo de garantia legal. Essa medida seria extremamente valiosa, pois contribuiria significativamente para solucionar o problema. Dessa forma, os

recursos disponíveis para a manutenção regular e preventiva dos imóveis garantiria a durabilidade e a qualidade das habitações.

Essa abordagem beneficiaria as famílias de baixa renda ao permitir a contratação de serviços de empresas com o CNAE adequado e cadastro no sistema CREA e CAU. Além disso, essas empresas deveriam estar em conformidade com a NBR ISO 9000 e contar com um responsável técnico que emitiria a Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) das manutenções realizadas, comprovando a execução dos serviços. Dessa maneira, o fomento do dinheiro público não só favoreceria as famílias, como também estimularia o setor privado a operar dentro dos padrões estabelecidos pelos conselhos profissionais com atuação na construção CREA e CAU, garantindo a qualidade e a segurança dos serviços prestados.

Ao priorizar a inclusão da manutenção nas licitações e contratos dos programas habitacionais de interesse social, estaria se promovendo um ambiente mais adequado para os moradores e reduzindo a necessidade de intervenções judiciais futuras. Além disso, essa abordagem contribuiria para a melhoria da qualidade de vida das pessoas que dependem desses programas para terem acesso a moradias dignas e seguras.

Para que o fomento ocorra de maneira eficaz, é essencial que o programa de Habitação de Interesse Social, observe sistemas rigorosos de fiscalização e orientação aos usuários. Similarmente ao que ocorre em demandas judiciais, os beneficiários devem ser instruídos a buscar orçamentos com, pelo menos, três empresas diferentes para a realização das manutenções necessárias. Essas empresas devem atender a critérios específicos: estar em operação há mais de 5 anos, possuir CNPJ ativo e regular, e seus orçamentos devem ser assinados por um responsável técnico.

Os orçamentos, datados e assinados, deverão passar por uma análise técnica antes de sua aprovação. Essa análise deve ser conduzida por um responsável técnico, cuja função será averiguar a veracidade e a viabilidade dos orçamentos apresentados. Esse processo assegura que os recursos públicos sejam utilizados de maneira eficiente, proporcionando manutenções de qualidade que cumpram os padrões exigidos.

A escassez de recursos para esses empreendimentos, o consequente uso de materiais de qualidade inferior e orçamentos limitados contribuem significativamente para o aparecimento de vícios construtivos, que persistem ao longo dos anos. Essa realidade incentivou a criação de iniciativas voltadas para o estabelecimento de padrões mais elevados na construção e na manutenção das habitações de interesse social.

### 2.3.5 Programas de qualidade

No início dos anos 90, foi desenvolvido um marco importante para a qualidade na construção civil brasileira. Esse avanço ocorreu através da evolução do conceito de qualidade, da necessidade de adequar as normas NBR ISO 9000 às particularidades da indústria da construção civil e da percepção da importância de aprimorar a qualidade dos edifícios. Surgiram, então, as primeiras iniciativas de implantação de Sistemas de Gestão da Qualidade (SGQ) específicos para o setor da construção civil (CARRARO, 2014).

Nesse contexto, destaca-se o Programa Brasileiro da Qualidade e Produtividade no Habitat (PBQP-H), que tem como objetivo promover a organização do setor da construção civil, visando aprimorar a qualidade e modernizar a produtividade. O programa busca estabelecer um ambiente de igualdade competitiva, incentivando a melhoria contínua e a excelência nos padrões de qualidade.

#### 2.3.5.1 Programa Brasileiro de Qualidade e Produtividade do Habitat

Historicamente, os programas destinados à habitação social sofreram algumas alterações devido aos problemas econômicos que prejudicaram seu funcionamento, resultando em modificações em suas gestões (RUBIN; BOLFE, 2014). Os programas habitacionais são geridos por instituições financeiras, atualmente pelo Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social (BNDES) e pela Caixa Econômica Federal (CEF).

Algumas empresas começaram a verificar seus processos de produção, assim, reduzindo custos, diminuindo desperdícios e aumentando a produtividade. No entanto, a redução de custos também resultou na diminuição da qualidade das construções (CARRARO, 2014). A falta de organização, integração dos projetos, execução e planejamento adequados, bem como as condições de segurança em desconformidade, são situações enfrentadas no sistema (CARDOSO, 2003).

Em 1988, o Comitê Nacional de Desenvolvimento Tecnológico da Habitação criou o Programa Brasileiro de Qualidade e Produtividade do Habitat, através da Portaria Interministerial n° 05, instituído pela Portaria n° 134 (BRASIL, 2020). O PBQP-H surgiu com objetivos fundamentais, tais como garantir a qualidade, durabilidade e produtividade das construções. Seu principal foco era modernizar a cadeia produtiva nacional, orientando e auxiliando as empresas, promovendo o aumento da qualidade e produtividade das construções (AMBROZEWICZ, 2003).

A meta do PBQP-H é organizar o setor da construção civil em torno de duas questões principais: a melhoria da qualidade do habitat e a modernização produtiva

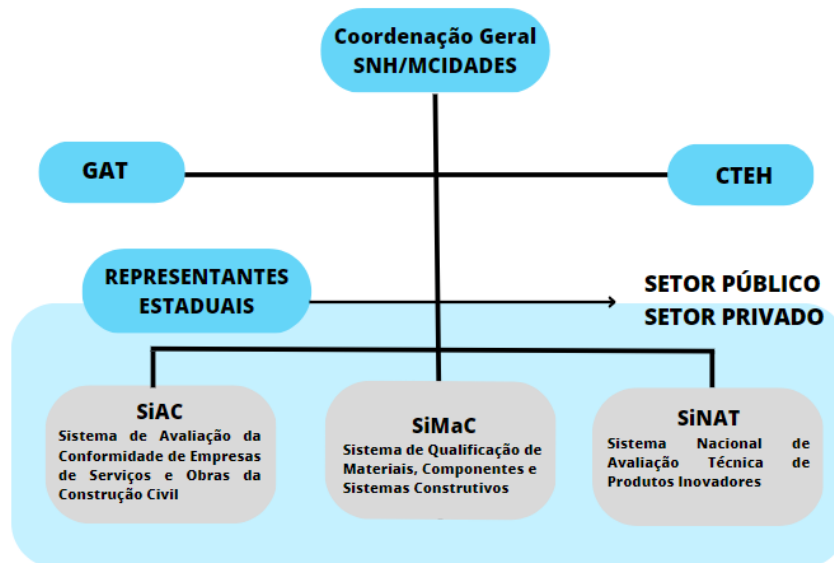
(BRASIL, 2020). O Programa tem como objetivo impulsionar o avanço dos níveis de qualidade do setor, abrangendo diversas especialidades técnicas, tais como execução de obras, serviços especializados, gerenciamento de obras, empreendimentos e elaboração de projetos (PORANGABA, 2019).

O Programa é gerenciado pela Secretaria Nacional da Habitação, do Ministério das Cidades, em parceria com a Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC) e o Fórum da Indústria e do Comércio de Materiais de Construção (Fórum IC). Em 2000, passou a integrar o Plano Plurianual (PPA, 2000-2003), conhecido como Avança Brasil, abrangendo também as áreas de Saneamento e Infraestrutura urbana. Atualmente, o PBQP-H é um programa de adesão voluntária do Governo Federal (BRASIL, 2020).

O PBQP-H teve início por meio de um modelo matricial, no qual alguns deles são considerados propulsores ou estruturantes, e os demais são inseridos como projetos de apoio. Atualmente, o programa é composto por nove projetos, sendo eles:

- a) Sistema de Conformidade de Empresas de Serviços e Obras – SiAC;
- b) Sistema de Qualificação dos Materiais, Componentes e Sistemas – SiMAC;
- c) Sistema Nacional de Avaliação Técnica de Produtos Inovadores – SiNAT;  
Sistema de Capacitação de Mão de Obra – SiCAP;
- d) Assistência Técnica à Autogestão;
- e) Implementação e Aperfeiçoamento dos Indicadores de Desempenho do Programa;
- f) Criação e Implantação de Sistemas de Informações e divulgação de Interesse do PBQP-H;
- g) Apoio ao Aprimoramento, Capacitação; e
- h) Ampliação da Rede Laboratorial; Cooperação Técnica Internacional (Figura 7).

**Figura 7:** Estrutura de gestão do processo de articulação entre setor público e privado do programa PBQP-H.



Fonte: Portal Ministério das Cidades (2015)

Um dos projetos impulsionadores do PBQP-H é o Sistema de Avaliação da Conformidade de Empresas de Serviços e Obras (SiAC). Esse sistema é resultado de uma reestruturação do antigo Sistema de Qualificação de Empresas de Serviços e Obras (SiQ). O SiAC tem como principal objetivo avaliar a conformidade do sistema de gestão da qualidade das empresas de serviços e obras, levando em consideração as particularidades da atuação dessas empresas no setor da construção civil. Além disso, o SiAC está alinhado com a série de normas ISO 9000 (CARRARO, 2014).

Apesar da introdução de Sistemas de Gestão de Qualidade, as empresas sofrem com algumas dificuldades quanto a implantação e manutenção, como: rotatividade de trabalhadores, baixo nível de escolaridade, ausência de treinamentos, dificuldade em gerir registros, pouco envolvimento dos funcionários (PEREIRA, 2008). É necessário superar as dificuldades mencionadas para que o programa cumpra plenamente seus objetivos.

### 2.3.5.2 De Olho na Qualidade

Considerando os problemas oriundos das construções, em março de 2013, a Caixa Econômica Federal cria um programa direcionado a gestão de pós-obra, conhecido como “De Olho na Qualidade”, surgindo a partir de diversas denúncias de problemas construtivos encontrados nas obras (CARVALHO, 2015). A implantação do programa visa melhoria na

qualidade das edificações habitacionais, fornecendo atendimento técnico, contactando as construtoras do objeto demandando a solucionar o problema.

O programa realiza os registros das reclamações dos usuários sobre as condições físicas em que os imóveis se encontram, encaminhando-as para os construtores tomarem as providências necessárias (CEF, 2017). Quando uma determinada empresa atinge 5% das reclamações relacionadas a vícios de construção, a CEF realiza o cadastro desta no Cadastro Informativo de Pessoas Físicas e Jurídicas com Relacionamento com a Caixa Econômica Federal (CONRES), impedindo novas contratações.

As reclamações recebidas, são encaminhadas às construtoras, que devem resolver o problema no menor tempo possível ou emitir um parecer técnico de contestação. Caso seja constatado algum dano físico decorrente de vícios construtivos, a construtora deve responder. Caso esta não se responsabilize, ficará impedida de realizar novas contratações de crédito na Caixa, até que o problema seja solucionado (CBIC, 2021).

O Programa Minha Casa Minha Vida é voltado para famílias com renda mensal de até R\$ 8 mil reais para área urbana e famílias rurais com renda bruta anual de até R\$ 96 mil. O valor não considera benefícios temporários, assistenciais ou previdenciários (BRASIL, 2023). O programa oferece diferentes faixas de renda para auxiliar as famílias na aquisição da casa própria. Para as famílias residentes em áreas urbanas, a divisão é feita da seguinte forma:

Imóveis urbanos:

- Faixa 1, renda bruta familiar mensal de até R\$ 2.640;
- Faixa 2, renda bruta familiar mensal de R\$ 2.640,01 a R\$ 4.400;
- Faixa 3, renda bruta familiar mensal de R\$ 4.400,01 a R\$ 8.000.

Já para as famílias residentes em áreas rurais, as faixas são:

- Faixa 1, renda bruta familiar anual de até R\$ 31.680;
- Faixa 2, renda bruta familiar anual de R\$ 31.680,01 até R\$ 52.800;
- Faixa 3, renda bruta familiar anual de R\$ 52.800,01 até R\$ 96.000.

Essa classificação de faixas de renda permite que o programa atenda às diferentes realidades econômicas das famílias brasileiras, buscando proporcionar acesso à moradia digna e adequada (BRASIL, 2023). Observa-se que o programa é relacionado ao atendimento de moradia para os níveis socioambientais B, C, D e E indicados na tabela 3.

Se tratando de vícios construtivos, o Programa de Olho na Qualidade, de maneira

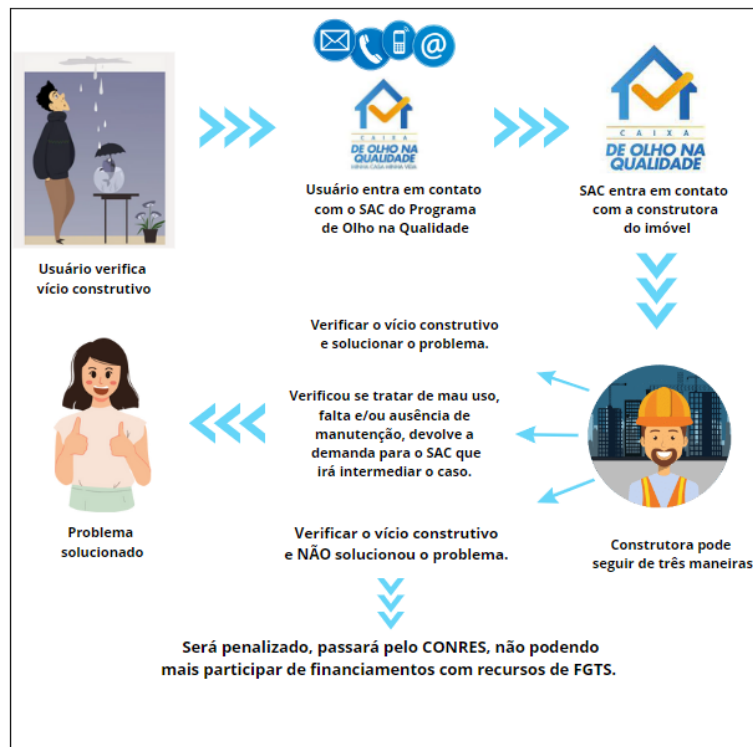
extrajudicial, colabora com a ligação entre o cliente e a construtora, garantindo o atendimento das reclamações sobre possíveis danos físicos presentes nos imóveis do Casa Verde e Amarela e Minha Casa Minha Vida para todas as Faixas 1, 1/5, 2 e 3 (CBIC, 2021).

Para a faixa 1 do PMCMV, quando constatado o dano, o mutuário pode utilizar-se da via administrativa para solucionar vícios de construção. Entrando em contato com a CEF, através do canal específico “Programa de Olho na Qualidade”, indicando os danos da sua unidade (CENTRO LOCAL DE INTELIGÊNCIA JUSTIÇA FEDERAL EM SÃO PAULO, 2021).

O programa de Olho na Qualidade funciona com o registro das ocorrências dos beneficiários de todas as faixas do PMCMV/ PMCVA, nos canais de atendimento da Caixa Econômica Federal, fazendo a mediação das construtoras com seus clientes, na tentativa de resolver problemas relacionados a vícios construtivos (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, online).

A solicitação do programa de Olho na Qualidade, se inicia através da reclamação do usuário (figura 8), onde a CAIXA emite uma notificação para o construtor. A partir disto a construtora tem prazo para se manifestar, prosseguindo com o agendamento de uma visita no imóvel e se for o caso executar os reparos necessários, encaminhando o ateste assinado pelo cliente, o qual deve confirmar tal execução do serviço (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, online).

**Figura 8:** Fluxo de atendimento do Programa de Olho na Qualidade.



Fonte: Produzido pelo autor

Caso não seja constatado vícios construtivos no imóvel ou se verificado que os vícios são decorrentes de falhas e/ou ausência de manutenções preventivas, o profissional deverá emitir laudo técnico, justificando a não realização dos reparos (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, online).

O programa foi implantado em três frentes: a primeira consiste na entrega educativa do imóvel, onde o proprietário recebe um “kit” contendo uma carta que o parabeniza pela conquista e apresenta o Programa “De Olho na Qualidade”. A segunda frente consiste na entrega de uma cartilha com o *check list* do que deve ser observado no imóvel e por fim realiza-se apresentação dos canais de comunicação da Caixa Econômica Federal (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, online).

Em que pese exista a possibilidade de solução por vias administrativas através do acionamento do programa “De Olho na Qualidade”, constata-se o ajuizamento massivo de ações judiciais que pleiteiam indenização, protocolizadas na Justiça Federal do Paraná. Entre 2017 e 2019, foram proferidas mais de 640 sentenças pelas Varas Federais, excluída a contagem das sentenças proferidas pelos Núcleos de Conciliação, em ações referentes a vícios de construção (CENTRO LOCAL DE INTELIGÊNCIA JUSTIÇA FEDERAL EM SÃO PAULO, 2021).

Considerando algumas deficiências do programa de Olho da Qualidade referentes às questões de acessibilidade no atendimento, o programa oferece um canal alternativo para o desenvolvimento inclusivo de pessoas com limitações, apontando possíveis melhorias, tais como: disponibilização de outros tipos de contato, seja por e-mail, formulário no site, aplicativo, WhatsApp ou atendimento on-line, e a possibilidade de o demandante acompanhar o andamento de sua proposição, informando quando a notificação do construtor foi realizada e o prazo para a resposta.

Além disso, a Caixa Econômica Federal tem o dever de informar, dentro de um prazo razoável, o resultado do processo administrativo para os beneficiários, bem como em demandas judiciais (caso existam), elucidando a responsabilidade da agência financiadora nos casos em que a construtora não tem mais capacidade econômica ou técnica para arcar com a indenização (CENTRO LOCAL DE INTELIGÊNCIA JUSTIÇA FEDERAL EM SÃO PAULO, 2021).

Além do programa De Olho na Qualidade, a Caixa Econômica Federal, conta com o instrumento de classificação ASG (Ambiental, Social e Governança) nomeado como Selo Casa Azul. Destinado ao reconhecimento de propostas de empreendimentos habitacionais que utilizam soluções eficientes em todas as etapas da construção, desde a concepção do

projeto até a ocupação e o programa de manutenção (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, online).

A partir de julho de 2021, o Selo Casa Azul + CAIXA foi dividido em duas certificações distintas: Projetar e Habitar. Quando um projeto atende aos critérios exigidos, o proponente recebe o certificado de concessão do Selo Casa Azul + CAIXA Projetar, indicando o nível alcançado no momento da contratação (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, online).

Nesse mesmo viés, a certificação de Sistemas de Gestão da Qualidade ISSO 9001 é uma alternativa para melhoria interna das empresas, maior eficiência produtiva e maior confiabilidade (MAEKAWA, 2013). A ISO 9001:2000 colabora com a performance dos resultados e objetiva melhoria contínua.

### 2.3.6 CONSIDERAÇÕES DO CAPÍTULO

Diante do exposto a respeito das habitações de interesse social percebe-se que o termo não pode ser compreendido apenas como unidade de habitação. Estes imóveis são inteiramente ligados a questões sociais, ambientais, históricos, urbanísticos e construtivos. Estas habitações tiveram sua origem através iniciativa privada ou pelo próprio usuário do imóvel, que se utilizavam da autoconstrução.

O problema do déficit habitacional no Brasil perdura por décadas, sendo que ao longo dos anos foram criadas políticas e programas governamentais voltados à sua redução. No entanto, apesar de alguns avanços, a solução da questão habitacional no país parece ainda muito distante, dado o atual déficit habitacional, o número de edificações precárias e de coabitações existentes.

Considerando que a qualidade da construção é diretamente relacionada ao aparecimento de danos (manifestações patológicas e vícios construtivos), ao longo do tempo surgiram alguns programas governamentais voltados a melhoria da qualidade das construções, como o PBQPh e o programa “De Olho na Qualidade”.

Dentre os fatores que dão origem as manifestações patológicas ligadas atividades profissionais da construção civil têm-se a baixa qualidade dos materiais, mão de obra desqualificada, sistemas de construção artesanal, erros em projetos e o que predomina são os erros na execução, aliado a isso, vícios construtivos também aparecem na fase de uso.

Nesse viés, a falta de conscientização e educação dos moradores sobre a importância da manutenção preventiva e cuidados básicos com as habitações muitas vezes, a falta de conhecimento sobre práticas adequadas de conservação, considerando o

perfil de aprovação do programa, pode levar a negligência e/ou ausência da manutenção, agravando os problemas existentes e diminuindo a vida útil das edificações.

Uma sugestão para a questão, seria a criação de políticas públicas de habitação que incorporem critérios de manutenção e sustentabilidade desde o projeto inicial. Adotando normas técnicas e estabelecendo padrões de qualidade, além de programas que visem a conscientização dos usuários a respeito do tema. O investimento deve ser contínuo, havendo fiscalização e acompanhamento pós-ocupação, a fim de identificar e solucionar prontamente quaisquer problemas que surjam nessas habitações.

Para promover a melhoria dos programas habitacionais e superar os obstáculos mencionados, é necessário adotar uma abordagem que englobe diversos aspectos. Algumas alternativas para essa melhoria podem incluir: Investimento em capacitação e qualificação dos profissionais envolvidos na construção, além da gestão dos programas habitacionais, garantindo que eles tenham o conhecimento técnico necessário para atender aos requisitos e normas estabelecidas, além de realizar um estudo do perfil do morador que irá ser aprovado para o participar do programa habitacional.

O aperfeiçoamento dos mecanismos de fiscalização e controle podem garantir o cumprimento das normas técnicas de qualidade e segurança nas construções habitacionais. Devendo contar com atuação eficiente dos órgãos responsáveis pela fiscalização, assim utilizando de aplicação de penalidades adequadas em caso de descumprimento das regulamentações.

Outra alternativa é o estímulo à inovação e tecnologia na construção civil. A adoção de práticas construtivas inovadoras, como por exemplo a construção modular capaz de reduzir o tempo da construção, custos e desperdícios de materiais. Uso de tecnologias modernas, tais como o BIM (Building Information Modeling), que gerencia a construção de forma mais assertiva e reduz custos. O incentivo a pesquisa e ao desenvolvimento de soluções construtivas mais eficientes e sustentáveis também deve estar em foco.

Por mais que já existam parcerias entre setores público e privado, a criação de uma parceria representado por instituições financeiras como o BNDES e a CEF, e o setor privado, incluindo empresas da construção civil, pode ser uma forma de impulsionar a qualidade e produtividade das construções habitacionais. Essas parcerias devem envolver o compartilhamento de recursos, conhecimentos e experiências, visando alcançar resultados mais efetivos.

Por outro lado, uma participação social ativa, tende a beneficiar os programas habitacionais nos processos decisório e de monitoramento, atendendo as necessidades

dos moradores. Promover a transparência e o diálogo entre os agentes envolvidos, como comunidades, associações e entidades representativas, é fundamental para garantir a efetividade e sustentabilidade dos programas.

Essas são apenas algumas sugestões para melhoria dos programas habitacionais no Brasil. Ressalta-se que a implementação de medidas efetivas requer um esforço conjunto de governos, instituições financeiras, empresas, profissionais e comunidades, com um compromisso real em promover a qualidade, a segurança e a acessibilidade da moradia para toda a população.

## 2.4 REFERÊNCIAS DO CAPÍTULO

ALBUQUERQUE, R. C. Habitação e desenvolvimento urbano no Brasil. Revista do Serviço Público, v. 39, n. 2, p. 41-52, 12 jul. 2017. DOI: <https://doi.org/10.21874/rsp.v39i2.2251>.

AMBROZEWICZ, P. H. L. Sistema de Qualidade: programa brasileiro de qualidade e produtividade no habitat. Curitiba: SENAI, 2003.

ARAVECCHIA. Nilce Cristina Botas. Entre o progresso técnico e a ordem política: arquitetura e urbanismo na ação habitacional do IAPI. 2011. 272 f. Tese (Doutorado) - Curso Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, São Paulo, 2011.

AZEVEDO, S., ANDRADE, LAG. Habitação e poder: da Fundação da Casa Popular ao Banco Nacional Habitação. Rio de Janeiro: Centro Edelstein de Pesquisas Sociais, 2011, 116 p. ISBN: 978-85-7982-055-7.

BAPTISTA, T. W. F. História das políticas de saúde no Brasil: a trajetória do direito à saúde. In: MATTA, G. C.; MOURA, A. L. (Orgs.). Políticas de saúde: organização e operacionalização do sistema único de saúde. Rio de Janeiro: EPSJV/Fiocruz, 2007. Disponível em: [http://www.retsus.fiocruz.br/upload/publicacoes/pdtsp\\_3.pdf](http://www.retsus.fiocruz.br/upload/publicacoes/pdtsp_3.pdf).

BERTASSO, B. F.; SILVEIRA, F. G.; MAGALHÃES, L. C. G. DE. Tipologia socioeconômica das famílias das grandes regiões urbanas brasileiras e seu perfil de gastos. Brasília: IPEA, 2003.

BONDUKI, Nabil. Política habitacional e inclusão social no Brasil: revisão histórica e novas

perspectivas no governo Lula. *Arquitetura e Urbanismo em Revista*, v. 4, n. 1, p. 75-81, 2008. Disponível em: <https://www.revistaarqurb.com.br/arqurb/article/view/81/75>.

BRASIL. Decreto-Lei nº 9.218, de 1º de maio de 1946. Autoriza a instituição da "Fundação da Casa Popular". *Diário Oficial da União*, Brasília, DF, 1º de maio de 1946. Disponível em: <https://www2.camara.leg.br/legin/fed/declei/1940-1949/decreto-lei-9218-1-maio-1946-417087-publicacaooriginal-1-pe.html>.

BRASIL. Decreto nº 233, de 02 de março de 1894. Estabelece o Código Sanitário. Disponível em: <https://www.al.sp.gov.br/repositorio/legislacao/decreto/1894/decreto-233-02.03>.

BRASIL. Dados revisados do déficit habitacional e inadequação de moradias nortearão políticas públicas. 2022. Disponível em: <https://www.gov.br/mdr/pt-br/noticias/dados-revisados-do-deficit-habitacional-e-inadequacao-de-moradias-nortearao-politicas-publicas>.

BRASIL. Lei nº 11.977, de 07 de julho de 2009. Lei do Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/ato2007-2010/2009/lei/l11977.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/ato2007-2010/2009/lei/l11977.htm).

BRASIL. Planalto. Conheça algumas das características do novo Minha Casa, Minha Vida. Disponível em: <https://www.gov.br/planalto/pt-br/acompanhe-o-planalto/noticias/2023/02/conhecacas-alguas-das-principais-caracteristicas-do-novo-minha-casa-minha-vida>.

BRASIL. Programa Brasileiro da Qualidade e Produtividade do Habitat. Brasília, DF: Ministério do Desenvolvimento Regional, 2020. Disponível em: <https://www.gov.br/mdr/pt-br/assuntos/habitacao/pbqp-h/o-pbpq-h/historico>.

BRASIL. Programa de Aceleração do Crescimento (PAC), 2007-2010. Brasília, DF: Ministério da Economia, 22 de janeiro de 2007. Disponível em: [https://www.gov.br/fazenda/pt-br/aceso-a-informacao/acoes-e-programas/plano-de-aceleracao-do-crescimento-pac/r220107\\_pac.pdf](https://www.gov.br/fazenda/pt-br/aceso-a-informacao/acoes-e-programas/plano-de-aceleracao-do-crescimento-pac/r220107_pac.pdf).

BRASIL. Programa Minha Casa, Minha Vida. Brasília, DF, 2023. Disponível em: <https://www.gov.br/cidades/pt-br/assuntos/materias/programa-minha-casa-minha-vida>.

BRASIL. Serviços e Informações do Brasil. Programa Casa Verde e Amarela agora é lei. Publicado em 14/01/2021. Disponível em: <https://www.gov.br/pt-br/noticias/assistencia-social/2021/01/programa-casa-verde-e-amarela-agora-e-lei>. Acesso em: 24 de fevereiro de 2023.

BUONFIGLIO, Leda Velloso. HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL. Mercator, Fortaleza, v. 17, fev. 2018. Disponível em: <http://www.mercator.ufc.br/mercator/article/view/1980>. Doi: <https://doi.org/10.4215/rm2018.e17004>.

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. De Olho na Qualidade. [Website]. Disponível em: <https://www.caixa.gov.br/voce/habitacao/minha-casa-minha-vida/de-olho-na-qualidade/Paginas/default.aspx#sempre-ao-seu-lado>. Acesso em: 04 de novembro de 2022.

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. Programa De Olho na Qualidade: Código de práticas CAIXA. 7. ed. [Brasília, DF], 2017. Disponível em: [https://autogestao.unmp.org.br/wpcontent/uploads/2016/03/CodPraticasCAIXA\\_v007.pdf](https://autogestao.unmp.org.br/wpcontent/uploads/2016/03/CodPraticasCAIXA_v007.pdf).

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. Selo Casa Azul + CAIXA. [Website]. Disponível em: <https://www.caixa.gov.br/sustentabilidade/negocios-sustentaveis/selo-casa-azul-caixa/Paginas/default.aspx>

CÂMARA BRASILEIRA DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO (CBIC). Seminário "Judiciário e Mercado Imobiliário: um diálogo necessário sobre vícios construtivos". [Vídeo]. Disponível em: <https://www.youtube.com/watch?v=rXhg3TiPT1M&t=4383s>.

CARDOSO, Adauto Lucio. Habitação Social nas Metrópoles Brasileiras. Uma Avaliação das Políticas Habitacionais em Belém, Belo Horizonte, Porto Alegre, Recife, Rio de Janeiro e São Paulo no final do século XX. Porto Alegre: ANTAC, 2007.

CARDOSO, Francisco Ferreira. Certificações setoriais da qualidade e microempresas: o caso das empresas especializadas de construção civil. 2003. Tese - Escola Politécnica da Universidade de São Paulo. <https://doi.org/10.11606/T.3.2003.tde-04052022-111058>.

CARMONA, F. A.; MAREGA, A. Retrospectiva da patologia no Brasil: Estudo estatístico. In: Jornadas em Espanhol y Português sobre Estructuras y Materiales. COLLOQUIA 88.

Madrid, CEDEX, IET, 1988. pg.110.

CARMONA FILHO, A. Panorama da Edificação sob a Ótica da Patologia. Arquitetura, Construção e Engenharia - Portal AECweb, 2009. Disponível em: [https://www.aecweb.com.br/cont/a/panorama-da-edificacao-sob-a-otica-dapatologia\\_1276](https://www.aecweb.com.br/cont/a/panorama-da-edificacao-sob-a-otica-dapatologia_1276).

CARRARO, Carolina Lemos; DIAS, João Fernando. Diretrizes para prevenção de manifestações patológicas em Habitações de Interesse Social. 2014. Revista Técnica da Construção Civil, v. 17, n. 2, p. 129-140. Disponível em: <https://doi.org/10.1590/S1678-86212014000200009>.

CARVALHO. H. A. O. A CAIXA ECONÔMICA FEDERAL COMO AGENTE DA POLÍTICA HABITACIONAL. Um estudo a partir do PAC e PMCMV em Carapicuíba. São Carlos, 2015. Disponível em: <https://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/102/102132/tde-26082015105945/publico/FINALHUANA.pdf>.

CENTRO LOCAL DE INTELIGÊNCIA JUSTIÇA FEDERAL EM SÃO PAULO. Nota técnica NI CLISP 15/2021. Assunto: Programa Minha Casa Minha Vida – Programa de Olho na Qualidade Relatoras: Juízas Federais Luciana Jacó Braga e Taís Vargas Ferracini de Campos Gurgel. São Paulo: JFSP, 2021. Disponível em: [https://www.jfsp.jus.br/documentos/administrativo/NUBI/clisp/7613910\\_Nota\\_Tecnica\\_NI\\_CLISP.pdf](https://www.jfsp.jus.br/documentos/administrativo/NUBI/clisp/7613910_Nota_Tecnica_NI_CLISP.pdf).

DEL MAR, C. P. Slide – O ônus da prova das manutenções prediais. Julho de 2021. Disponível em: <https://www.editorajc.com.br/seminario-judiciario-e-mercado-imobiliario-um-dialogo-necessario-sobre-vicios-construtivos>.

EKERMAN, Sergio Kopinski. Tecnologia e transformação: pré-fabricação para reestruturação de bairros populares e assistência técnica à autoconstrução. 2018. 333 f. Tese (Doutorado) - Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, Faculdade de Arquitetura, Universidade Federal da Bahia, Salvador, 2018. <https://repositorio.ufba.br/handle/ri/27048>.

FERRÃO. J. O estado da habitação em Portugal: Uma trajetória promissora, mas ainda excessivamente em aberto. Instituto de Ciências Sociais da Universidade de Lisboa,

Portugal. 2019. <http://hdl.handle.net/10451/39005>.

FRANÇA A. A. V, MARCONDES C. G. N, ROCHA F. C DA, MEDEIROS M. H. F DE, HELENE P. R. L. Patologia das construções: uma especialidade na engenharia civil. Téchne. 2011. ISSN: 0104-1053.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. Déficit habitacional municipal no Brasil. 2007-2011. Resultados preliminares. Nota Técnica 1. Belo Horizonte: Fundação João Pinheiro, 2014. Disponível em: [www.fjp.mg.gov.br](http://www.fjp.mg.gov.br).

HELENE, P. R. L. Manual de Recuperação de Estruturas de Concreto de concreto. São Paulo: Paulo Helene & Fernanda Pereira, 2003.

IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia Estatística. Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios Contínua: Características gerais dos domicílios e dos moradores 2019. Disponível em: [https://biblioteca.ibge.gov.br/visualizacao/livros/liv101707\\_informativo.pdf](https://biblioteca.ibge.gov.br/visualizacao/livros/liv101707_informativo.pdf). Acesso em: 04 de novembro de 2022.

IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia Estatística. Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios Contínua: Características gerais dos domicílios e dos moradores 2019. Disponível em: [https://biblioteca.ibge.gov.br/visualizacao/livros/liv101707\\_informativo.pdf](https://biblioteca.ibge.gov.br/visualizacao/livros/liv101707_informativo.pdf). Acesso em: 07 de nov.2022.

JADID, M. N., BADRAH, M. K. (2012), "Decision support system approach for construction materials selection". in: Proceedings of the 2012 Symposium on Simulation for Architecture and Urban Design, Society for Computer Simulation International, p. 10.

LOGSDON, L. Qualidade habitacional instrumental de apoio ao projeto de moradias sociais. 2019. Tese (Doutorado) - Instituto de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2019.

LONGHI, Fabricio; TUTIKIAN, Bernardo Fonseca; HELENE, Paulo. Patologia de Estruturas. São Paulo: Oficina de Textos, 2020. ISBN 978-85-7975-339-8.

MAEKAWA, Rafael; CARVALHO, Marly Monteiro de; OLIVEIRA, Otávio José de. Um estudo sobre a certificação ISO 9001 no Brasil: mapeamento de motivações, benefícios e dificuldades. 2013. Disponível em: <https://doi.org/10.1590/S0104-530X2013005000003>.

MARICATO, Ermínia. Política Habitacional no Regime Militar: do milagre brasileiro à crise econômica. Petrópolis: Vozes, 1987.

MARROQUIM, F. M. Avaliação pós-ocupação de unidades residenciais modificadas de um conjunto habitacional em Maceió-AL: Flexibilidade, dimensionamento e funcionalidade dos ambientes. Universidade Federal de Alagoas. 2017.

PALERMO, C. Avaliação da qualidade no projeto de HIS: uma parceria com a Cohab/SC. In VILLA, S. B.; ORNSTEIN, S. W. (Org). Qualidade ambiental na Habitação: avaliação pós-ocupação. São Paulo: Oficina de textos. 2013.

PEREIRA, Eliane A. Diretrizes de Gestão Para Obras Habitacionais de Interesse Social. Dissertação – Engenharia Civil, Universidade Federal de Uberlândia, 2008. 174 f. Disponível em: <https://repositorio.ufu.br/bitstream/123456789/14113/1/Eliane.pdf>.

PORANGABA, Alexsandro Tenório. O lugar da Habitação de interesse social no ensino de arquitetura e urbanismo no Brasil: uma análise curricular (1930-2018). 2019. <https://repositorio.ufba.br/handle/ri/31067>.

RUBIN, G. R.; BOLFE, S. A. O desenvolvimento da habitação social no Brasil. Ciência e Natura, Santa Maria, v. 36, n. 2, p. 201-213. 2014..

SÃO PAULO (Estado). Assembleia Legislativa. Secretaria Geral Parlamentar. Departamento de Documentação e Informação. Decreto nº 233, de 02 de março de 1894. Estabelece o Código Sanitário. Disponível em: <https://www.al.sp.gov.br/repositorio/legislacao/decreto/1894/decreto-233-02.03.1894.html>.

SOUZA, V. C. D.; RIPPER, T. Patologia, recuperação e reforço de estruturas de concreto. 1ª ed. São Paulo: Pini, 1998.

VALENÇA, Márcio Moraes; BONATES, Mariana Fialho. The trajectory of social housing policy in Brazil: From the National Housing Bank to the Ministry of the Cities. Habitat International. 2009. <https://repositorio.ufrn.br/handle/1/3078>.

## **3 AÇÕES JUDICIAIS ENVOLVENDO VÍCIOS CONSTRUTIVOS NO BRASIL**

### **3.1 OBJETIVO DO CAPÍTULO**

O objetivo deste capítulo é analisar os processos judiciais relacionados aos vícios de construção no Brasil e discutir a responsabilidade dos agentes da construção civil, incluindo projetistas, fabricantes, fornecedores, incorporadores, construtores, agente financiador e usuários, em relação à qualidade das construções e sua vida útil considerando a aplicabilidade da norma de desempenho NBR 15575 (ABNT 2022) A partir desta análise, pretende-se identificar as principais causas de ações judiciais envolvendo vícios de construção.

### **3.2 MÉTODO**

A caracterização dos conceitos empregados na construção civil se deu por meio de uma revisão bibliográfica e exploratória, buscando maiores entendimentos a respeito do objeto de estudo. A priori apresenta-se um breve histórico da qualidade das construções de habitações de interesse social no Brasil.

As informações buscadas foram direcionadas para a qualidade do serviço executado bem como a responsabilidade dos agentes das construções. A pesquisa exploratória envolveu coleta de dados secundários em bibliografias publicadas, análise de relatórios públicos, notas técnicas, normas técnicas, legislações vigentes, bem como informativos realizados pela CEF.

Os conceitos relacionados a responsabilidade dos agentes da construção civil foram extraídos a partir do entendimento de diversos autores, além do Código Civil (Lei nº 10.406), Código de Defesa do Consumidor (Lei nº 8.078), Norma de Desempenho (ABNT NBR 15575) e jurisprudências proferidas por tribunais superiores do país. Já os dados referentes aos processos ajuizados no país, foram retirados de pareceres técnicos emitidos pela CEF e CBIC.

### **3.3 RESULTADOS E DISCUSSÕES**

#### **3.3.1 Qualidade das construções**

No Brasil, constata-se uma alta deficiência na qualidade das obras de habitação de

interesse social, mesmo existindo normas de práticas construtivas vigentes no país. Isso segundo Carraro; Dias (2014) resulta em desperdício de recursos públicos, ineficiência no combate ao déficit habitacional, além de impactos socioeconômicos e ambientais. Para esse modelo de construção, as construtoras geralmente operam em um contexto de alta demanda, o que resulta em uma margem de lucro por unidade habitacional bastante reduzida (BERR et al., 2012).

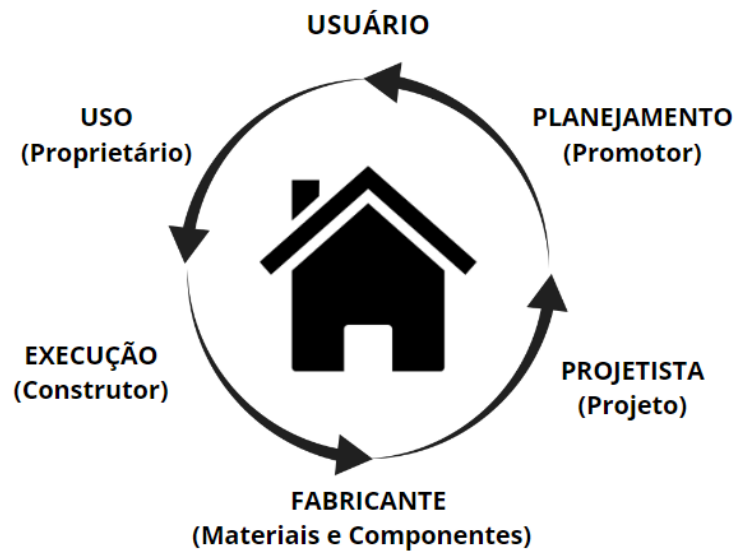
Os programas governamentais destinados às habitações de interesse social buscam combater o déficit habitacional. No entanto, muitas vezes, a preocupação quantitativa para atendimento à demanda associada ao baixo valor disponibilizado para a construção, tem conduzido a um número considerável de edificações e/ou empreendimentos com manifestações patológicas precoces ou vícios construtivos.

Manifestações patológicas podem ser compreendidas como defeitos aos quais as construções estão sujeitas, decorrentes de falhas de projeto, execução, mau uso ou envelhecimento natural das edificações (CARMONA FILHO, 2009). As falhas na execução compreendem serviços que apresentam manifestações patológicas devido à falta de controle dos serviços, omissão de alguma especificação encontrada no projeto ou falta de cumprimento das normas técnicas (FIESS, 2004).

Neste sentido, a questão da habitabilidade e qualidade das habitações de interesse social deveria ser tema central nas políticas públicas, uma vez que as manifestações patológicas e vícios construtivos são recorrentes, causando a deterioração precoce das edificações, seja por deficiência de projeto, erros construtivos ou ausência de manutenção (KURZ et al., 2018).

Alguns casos de vícios construtivos são conhecidos por causarem deterioração e até mesmo acidentes estruturais, os quais podem ocorrer também devido à má utilização ou à ausência de manutenção. Em tais situações, fica evidente que a responsabilidade não pode ser atribuída unicamente ao construtor (DEL MAR, 2015). Outros exemplos que podem afetar a qualidade das construções são as alterações introduzidas pelos moradores em sua própria edificação, podendo causar danos e afetar a estrutura da construção e a preservação das condições originais (CUNHA, 1998), bem como a falta de atividades de manutenção e uso inadequado (figura 09).

**Figura 9:** Origem das falhas.



Fonte: DEL MAR, 2015, p.15.

A responsabilidade pelos danos das edificações requer uma abordagem sistêmica, buscando identificar a causa da origem delas, se projeto, materiais, execução ou manutenção e uso. No que se refere à fase de uso, a adoção de políticas públicas que incorporem critérios de manutenção, sustentabilidade e conscientização dos usuários de habitações de interesse social pode reduzir as problemáticas associadas à durabilidade das construções.

Na fase de projeto, seleção de materiais e execução existem normas técnicas vigentes que devem ser seguidas pelos projetistas, construtores e incorporados, sendo a principal delas debatida na sequência.

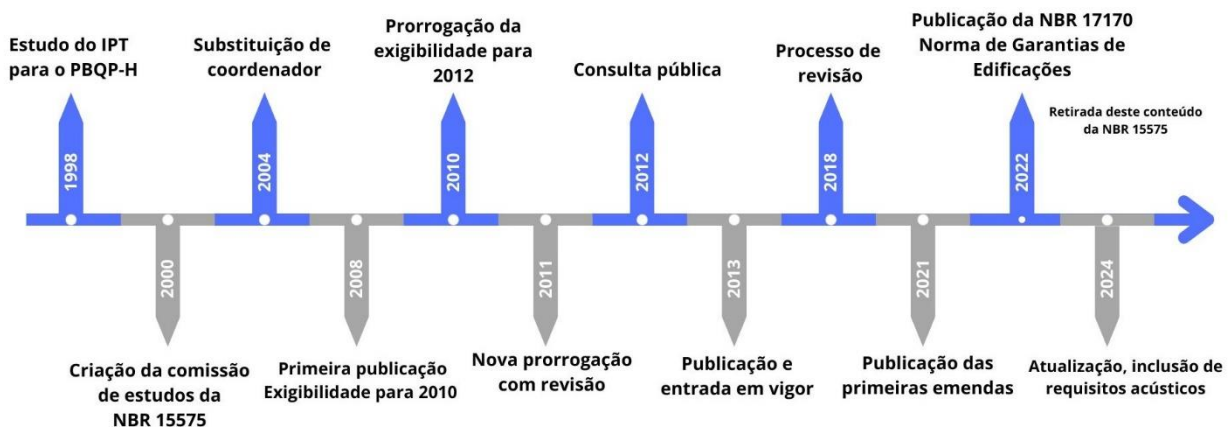
### 3.3.2 Norma de Desempenho ABNT NBR 15575

A NBR 15575 (ABNT, 2022) dispõe sobre os requisitos dos usuários para edifícios habitacionais, assim como para seus sistemas e componentes construtivos, no que se refere ao seu comportamento em uso, independentemente da forma como foram originalmente projetados e construídos. Essa norma estabelece a obrigação de atender aos requisitos e critérios de desempenho para garantir a qualidade e a habitabilidade das edificações ao longo do tempo (NUNES et al., 2021).

Entrou em vigor em 19 de julho de 2013 (figura 10), sendo destinada apenas nos

empreendimentos habitacionais cujos projetos foram aprovados após a data de sua publicação (AMARAL NETO et al., 2016). Elaborada no Comitê Brasileiro de Construção Civil da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT (ABNT CB-02), através da Comissão de Estudos de Desempenho de Edificações (CE-02:136.OI), apresenta um conjunto de requisitos e critérios estabelecidos para uma edificação habitacional e seus sistemas (ABNT, 2013a, p. xi).

**Figura 10:** Linha do tempo da norma NBR 15575 (ABNT, 2022).



Fonte: Adaptado de Amaral Neto et al., 2016

A vigência da norma de desempenho teve um impacto significativo no setor da construção civil, como a possibilidade da verificação dos critérios de desempenho em projetos que utilizam a plataforma *Building Information Modeling* (BIM), (SILVA, 2016). A implantação da norma também contribuiu para maior organização interna das empresas de construção, bem como para o detalhamento mais assertivo nos manuais do proprietário (NUNES, 2021).

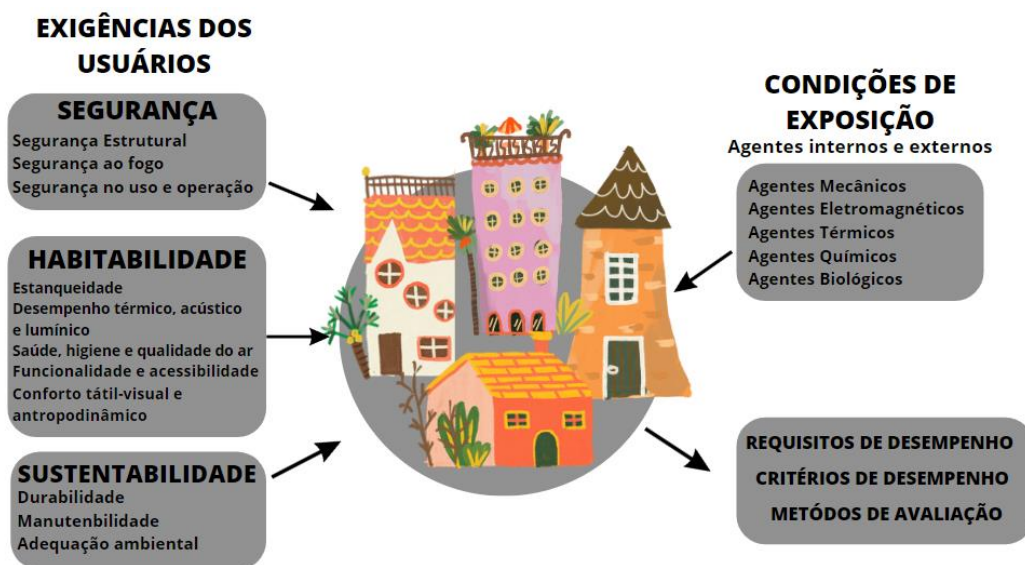
Esta norma regulamentou o prazo de vida útil dos sistemas construtivos e as responsabilidades de todos os agentes envolvidos na construção (HYBINER et al. 2014). Complementando as normas prescritivas vigentes, a norma proporcionou uma orientação para a normalização do comportamento de uso da edificação (CAMPELO, 2015), contribuindo, dessa forma, para a modernização tecnológica da construção (GEALH, 2018).

A criação da norma teve como objetivo aprimorar a qualidade das construções habitacionais e estabelecer um sistema de avaliação de tecnologias e sistemas construtivos baseado em critérios de desempenho (POSSAN e DEMOLINER, 2013). A norma atua de forma complementar ao conjunto de normas prescritivas da ABNT já existentes e amplamente difundidas na comunidade da construção (DAL MOLIN et al. 2016).

Sua divisão é estabelecida em seis partes: Parte 1- Requisitos Gerais, Parte 2- Requisitos para Sistemas Estruturais, Parte 3- Requisitos para Sistemas de Pisos, Parte 4- Requisitos para Sistemas de Vedações Verticais (internas e externas), Parte 5- Requisitos para os Sistemas de Cobertura e Parte 6- Requisitos para Sistemas hidros sanitários, (ABNT 2013), todas as partes da norma encontram-se anexos normativos ou informativos (GEALH, 2018).

A norma não está ligada diretamente ao desempenho esperado de elementos e componentes, como condicionamento de ar, gás combustível, telecomunicações, elevadores, segurança e automação predial (CBIC, 2013). No entanto, é estabelecido o desempenho dos sistemas abordados em sua divisão, como piso, parede, cobertura, estrutura e sistemas hidrossanitários. A norma de desempenho baseia-se em 13 exigências do usuário, divididas em três grupos: Segurança, Habitabilidade e Sustentabilidade (figura 11).

**Figura 11:** Modelo conceitual da NBR 15575 (ABNT, 2022a) quanto às *exigências do usuário* e condições de exposição.



Fonte: ASBEA, 2015.

É importante ressaltar a necessidade de definir os requisitos da norma durante a etapa de projeto, a fim de possibilitar a previsão de soluções que atendam às exigências de desempenho, custos e prazos. Como resultado, todos os agentes envolvidos na construção de uma edificação devem respeitar e seguir as orientações estabelecidas no projeto, bem como realizar as alterações necessárias em suas atividades, manutenção, uso

e operação (OLIVEIRA e MEDIDIERI FILHO, 2013).

Nesse contexto, existem desafios relacionados ao entendimento da vida útil do projeto, que engloba diversos conceitos, como a durabilidade da edificação. Deve-se levar em conta a influência de fatores externos, como as condições climáticas, a qualidade da construção, o uso adequado dos materiais, as especificações técnicas e as manutenções preventivas e corretivas (LEWRY; CREWDSON, 1994; SHERWIN, 2000; OLIVEIRA PRIMO, 2008; ABNT, 2012).

Existem algumas situações em que a norma não se aplica, tais como: obras já concluídas, obras em andamento antes da entrada em vigor da norma, projetos protocolados nos órgãos competentes até a data da entrada em vigor da norma, obras de reforma, retrofit de edifícios e edificações provisórias. Também não se aplica a obras não habitacionais.

A vigência da norma de desempenho teve um impacto significativo na construção civil, estabelecendo requisitos mínimos para as edificações e regulamentando o prazo de vida útil dos sistemas construtivos, bem como as responsabilidades dos agentes envolvidos. Além disso, ela complementa as normas existentes, orientando o comportamento de uso da edificação e contribuindo para a modernização tecnológica da construção.

### 3.3.3 Desempenho

É definido pela NBR 15575 como o comportamento em uso de uma edificação e de seus sistemas. Normalmente, o desempenho define requisitos e critérios ou premissas e métodos de avaliação, a fim de mensurar o seu atendimento (DEL MAR, 2015). Além do desempenho, outros termos importantes são conceituados na norma conforme indicado na tabela 4.

**Tabela 4:** Termos e conceitos definidos na NBR 15575 (ABNT, 2022<sup>a</sup>).

Termo	Conceito/entendimento
Durabilidade	Caracterizada pela capacidade da edificação ou de seus sistemas em desempenhar funções ao longo do tempo, sob condições de uso e manutenção descritas no manual.
Critérios de desempenho	São especificações quantitativas dos requisitos de desempenho, apresentado em termos de quantidades mensuráveis, a fim de que sejam determinados.
Operação	Conjunto de atividades a serem realizadas nos sistemas e equipamentos da edificação, tem por objetivo manter o bem em pleno funcionamento.
Manutenção	Considerado o conjunto de atividades a serem realizadas a fim de conservar ou recuperar a capacidade funcional da edificação e seus sistemas, atendendo as

Termo	Conceito/entendimento
	necessidades e segurança dos usuários.
Manutenibilidade	Caracterizado pela norma como o grau de facilidade de um sistema, elemento ou componente ser mantido ou recolocado no estado em que seja possível executar suas funções, quando a manutenção foi executada.

Fonte: Produzido pelo autor

O entendimento dos termos e conceitos definidos nesta norma fortalece o processo construtivo e possibilita que seja atendida a vida útil da edificação. Vida Útil (VU) é considerada como o período de tempo durante o qual um edifício e seus sistemas construtivos se prestam às atividades para as quais foram projetados, atendendo aos níveis de desempenho previstos na NBR 15575 (ABNT, 2022). Deve-se considerar a periodicidade e a correta execução das atividades de manutenção previstas no Manual de Uso, Operação e Manutenção (ABNT 15575, 2022).

Interferem na vida útil da edificação: a qualidade dos materiais empregados na construção; a correta utilização e operação da edificação e de suas partes; a constância nas operações de manutenção e limpeza; as alterações climáticas e os níveis de poluição no local da obra; e as mudanças no entorno da obra ao longo do tempo (GALVÃO, 2018). Para alcançar a vida útil projetada da construção, é fundamental realizar uma manutenção adequada ao longo do tempo. A falta de manutenção preventiva e corretiva pode comprometer o desempenho da edificação, levando a manifestações patológicas e reduzindo sua vida útil.

O uso correto e a operação das edificações, as atividades de limpeza, as alterações climáticas, os níveis de poluição no local da obra, as atividades de manutenção, a qualidade dos materiais utilizados e as mudanças no entorno da obra ao longo do tempo influenciam diretamente na vida útil do imóvel (DEL MAR, 2015).

Para que os sistemas atinjam a vida útil de projeto (VUP), é necessário que todos os critérios e especificações sejam respeitados. O parâmetro utilizado pela norma para definir a VUP considera três fatores: efeito de falha do sistema, manutenção e custo para intervenção corretiva. Compete ao projetista especificar o valor teórico da VUP e as condições de uso e exposição, permitindo a análise da durabilidade dos sistemas (BORDIN, 2021).

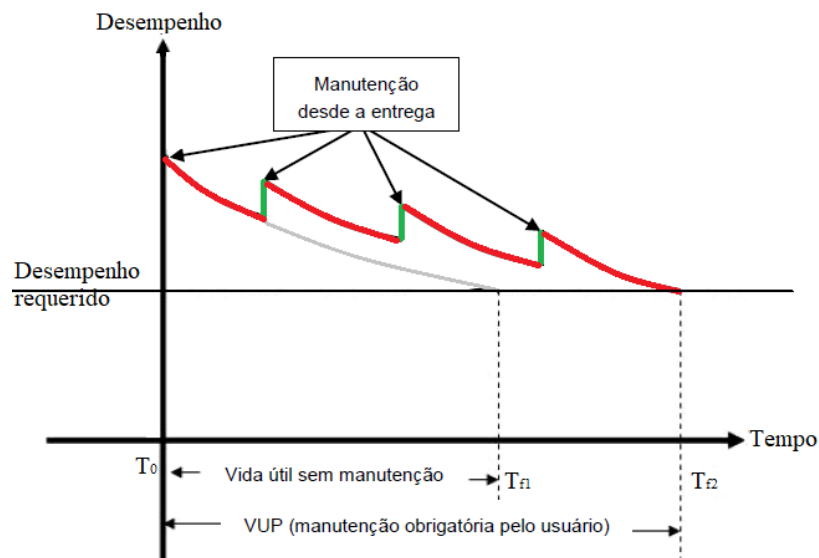
As negligências no atendimento integral das atividades de manutenção descritas nos manuais do proprietário, além das ações anormais do meio ambiente, também podem interferir no tempo de vida útil de projeto (DEL MAR, 2015).

A vida útil prevista em projeto para os sistemas e elementos construtivos deve estar

em nível compatível com a durabilidade dos materiais utilizados, acompanhada de um projeto adequado, execução de qualidade, utilização correta e das manutenções preventivas (OLIVEIRA, et al., 2012).

A manutenção é compreendida como o conjunto de atividades a serem realizadas com o objetivo de conservar ou recuperar a capacidade funcional de uma determinada edificação e seus sistemas construtivos, buscando atender às necessidades e segurança dos usuários (POSSAN e DEMOLINER, 2013). Se realizada corretamente, a manutenção pode prolongar a vida útil, uma vez que o desempenho é reduzido com o passar do tempo. A figura 12 demonstra os efeitos da manutenção.

**Figura 12:** Desempenho da construção com e sem manutenção.



Fonte: Adaptado de NBR 15575 (ABNT, 2022).

Após a construção de uma edificação, inicia-se um novo ciclo de uso e operação, no qual são evidenciados o desgaste natural do imóvel e de seus componentes (GALVÃO, 2018). Para que as características de desempenho das edificações sejam mantidas, é necessária a realização de um programa de manutenção adequado (YIU, 2008). O programa deve especificar o tipo de manutenção a ser realizada, os materiais necessários e a periodicidade das inspeções, que devem estar contidos e anexados no manual do proprietário (RESENDE; BARROS; MEDEIROS, 2002).

Deve existir um plano de manutenibilidade fornecido ao destinatário final pela construtora/incorporadora, garantindo que o uso, operação, conservação e correta manutenção sejam realizados para atender ao período mínimo de vida útil de projeto.

Um estudo realizado aponta que 66% das prováveis causas e origens de acidentes ocorridos em edificações com mais de 10 anos estão relacionados à ausência ou deficiência de manutenção, perda de desempenho e deterioração (SHEBALJ, 2010). Trabalhos demonstram a relevância econômica para manutenção periódica e preventiva, conforme valores destinados com manutenções em outros países (MEDEIROS; ANDRADADE e HELENE, 2011). Veja-se na tabela 5.

**Tabela 5:** Gastos despendidos com manutenção, dados de outros países.

País	Período de informação	Gasto - Novas construções	Gastos - Manutenção e reparo	Gastos totais
França	2004	85,6 bilhões de euros (52%)	89,6 bilhões de euros (48%)	165,6 bilhões de euros (100%)
Alemanha	2004	99,7 bilhões de euros (50%)	99,0 bilhões de euros (50%)	198,7 bilhões de euros (100%)
Itália	2002	58,6 bilhões de euros (43%)	76,8 bilhões de euros (57%)	135,4 bilhões de euros (100%)
Reino Unido	2004	60,7 bilhões de euros (50%)	61,2 bilhões de euros (50%)	121,9 bilhões de euros (100%)

Fonte: (MEDEIROS, ANDRADE E HELENE, 2011)

Deve ser levado em consideração que as edificações dos países mencionados acima contem décadas ou séculos de existência, os gastos com manutenção e reparo frequentemente igualam ou até superam os gastos com novas construções. Isso se deve ao desgaste natural das edificações mais antigas, que exigem maior atenção para preservar sua segurança, funcionalidade e desempenho ao longo do tempo.

As ações de manutenção são fundamentais para colaborar com o desempenho das edificações e garantir a VUP da edificação. Não realizar as manutenções preventivas reduz a qualidade da construção e estimula o envelhecimento precoce da mesma. Possan e Demoliner (2013) ressaltam a importância da entrega do "Manual de Uso, Operação e Manutenção" ao usuário do imóvel, pois, ao realizar as manutenções ali descritas, estará prevenindo o aparecimento de falhas e acidentes relacionados ao mau uso do imóvel, além de contribuir para que a edificação atinja a vida útil esperada (MOREIRA; TONOLI; RUSCHEL, 2018).

O referido manual deve ser elaborado em acordo com a NBR 5674 (ABNT, 2012<sup>a</sup>), sendo indicado a necessidade do usuário em armazenar os registros, assim atestando que o imóvel foi vistoriado por profissional habilitado. A manutenção preventiva está associada a um custo de até cinco vezes menor em relação a manutenção corretiva, (HELENE, 2007).

Quanto mais tarde for realizada a manutenção, mais custosa ela se tornará (LONGHI, 2020). Existem diferentes tipos de manutenção, conforme a tabela 6.

**Tabela 6:** Tipos de Manutenção.

<b>Manutenção corretiva</b>	Corrige elemento ou sistema com incidência de falha ou desempenho menor que o esperado.
<b>Manutenção preventiva</b>	Preserva o desempenho da edificação em algum momento de sua vida útil, evitando anomalias
<b>Manutenção preditiva</b>	Acompanha o desempenho de um elemento ou sistema
<b>Manutenção detectiva</b>	Identifica falhas ocultas, não perceptíveis visualmente
<b>Engenharia de manutenção</b>	Propõe maior atividade para o controle de qualidade da construção

Fonte: (LONGHI, TUTIKIAN, HELENE, 2020)

É evidente a importância das ações de manutenção para garantir o desempenho e a vida útil das edificações. Estudos indicam que a ausência ou deficiência de manutenção está diretamente relacionada a um alto percentual de acidentes em edificações com mais de 10 anos. A perda de desempenho e a deterioração são consequências de tal negligência, resultando em uma redução na qualidade da construção e no envelhecimento precoce da edificação.

A entrega do Manual do Proprietário aos proprietários realizada pelo incorporador ou construtor é essencial para fornecer diretrizes claras e específicas sobre as manutenções a serem realizadas. Deste modo será possível prevenir falhas e acidentes decorrentes do mau uso do imóvel.

A norma NBR 15575 (ABNT, 2022) reforça a importância das ações de manutenção como requisitos necessários para alcançar a vida útil de projeto. Os usuários das edificações têm a responsabilidade de realizar essas ações, independentemente de sua natureza, seja ela rotineira, preventiva ou corretiva.

As recomendações estabelecidas por esta norma transformam-se em diretrizes de desempenho essenciais para garantir a qualidade das construções, alinhando-se com as abordagens legais, que definem obrigações, responsabilidades e requisitos esperados. A adesão a esses requisitos, seguimento ao disposto no manual de uso, manutenção e operação, é fundamental para preservar o desempenho e a durabilidade da edificação.

### 3.3.5 RESPONSABILIDADES DOS AGENTES DA CONSTRUÇÃO CIVIL

### *3.3.5.1 Responsabilidade do dono da obra pela construção*

É possível encontrar dispositivos que tratam a respeito da responsabilidade do dono da obra na legislação. No artigo 186 do Código Civil consta a previsão de que aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência, violar direito e causar dano a outrem, mesmo que no sentido moral, comete ato ilícito, estando sujeito a responder. Aquele que, por ato ilícito, causar dano a outrem, ficará obrigado a repará-lo (BRASIL, 2002).

O proprietário da obra é o primeiro responsável pelos danos que possam surgir durante a construção e que afetem terceiros em geral (DEL MAR, 2015). Mesmo sem culpa direta, o proprietário pode ser responsabilizado pelos danos causados pelos contratados que atuam na construção em seu nome (BRASIL, 2002).

Conforme o artigo 1.299 do Código Civil brasileiro, é permitido ao proprietário de um terreno erguer construções em sua propriedade, desde que obedecendo às normas administrativas e aos direitos dos vizinhos. Isso significa que o proprietário tem o direito de construir, desde que não prejudique o bem-estar e a segurança de seus vizinhos e esteja em conformidade com as leis e regulamentações aplicáveis.

Em suma, a legislação estabelece a responsabilidade do dono da obra pelos danos causados durante a construção, tanto por ação direta como por omissão. O proprietário pode ser responsabilizado pelos danos causados pelos contratados que atuam em seu nome, mesmo que não tenha culpa direta.

Além disso, o proprietário tem o direito de construir em sua propriedade, desde que respeite as normas administrativas e os direitos dos vizinhos, garantindo o bem-estar e a segurança deles. É fundamental que o proprietário esteja em conformidade com as leis e regulamentações aplicáveis para evitar problemas legais e prejuízos a terceiros.

### *3.3.5.2 Equiparação do incorporador ao construtor*

A construção por empreitada é um acordo estabelecido por meio de um contrato de construção, no qual uma pessoa física ou jurídica se compromete a realizar uma obra, assumindo a gestão dos serviços e os custos econômicos. Em contrapartida, o proprietário ou comitente-empreitador compromete-se a pagar um preço pré-estabelecido, que pode ser unitário ou global. Esse tipo de acordo é comum na indústria da construção e tem como objetivo garantir a execução adequada da obra, estabelecendo direitos e obrigações para ambas as partes envolvidas (MEIRELLES, 2013).

Ao contrário do contrato de prestação de serviços, na construção por empreitada,

a direção e fiscalização da obra são responsabilidades do empreiteiro. Esse profissional é encarregado de contratar todos os agentes envolvidos no processo de construção, garantindo que a obra seja realizada de acordo com o que foi acordado em contrato. Dessa forma, o empreiteiro é o principal responsável pela gestão dos recursos humanos e materiais necessários para a execução da obra, assegurando que o trabalho seja feito de maneira adequada e dentro do prazo estabelecido (PEREIRA, 1990).

Trata-se de um contrato pessoal, consensual, bilateral, perfeito, comutativo e oneroso, que objetiva uma obrigação de fazer, resultando em um acordo de vontades entre os contratantes. Na empreitada, prevalece o resultado, ou seja, espera-se que o empreiteiro entregue a obra pronta. A obra pode ser contratada por trabalho (labor) ou materiais (mista) (FIKER, 2018).

O Código Civil prevê algumas modalidades de contrato por empreitada, sendo elas a empreitada de mão de obra e a empreitada a preço fixo ou reajustável. Na primeira modalidade, o empreiteiro não fornece os materiais, sendo sua responsabilidade apenas a execução do trabalho, enquanto cabe ao dono da obra a entrega dos materiais necessários. Já na empreitada mista, o empreiteiro é responsável pelo fornecimento dos materiais (art. 610 a 626 do Código Civil).

A figura do incorporador pode ser interpretada de forma simplificada como uma combinação entre a capitalização da renda da terra e a exploração do trabalho no canteiro (PEREIRA, 2018). Considera-se incorporação a atividade desenvolvida com a finalidade de promover e realizar a construção para alienação total ou parcial de edificações compostas por unidades autônomas (art. 28 da Lei 4.591/64).

O incorporador pode ser uma pessoa física ou jurídica, comerciante ou não. Mesmo que o incorporador não realize construções, assume o compromisso das condições das obras concluídas, como a venda de frações, a construção em regime condominial, o aceite de propostas e transações, o compromisso de entrega no prazo e preço (art. 29 da Lei 4.591/64). O incorporador deve ser analisado como agente de suporte do capital de circulação necessário para a produção e negociação da moradia.

A respeito do construtor, ele pode ser caracterizado como aquele que executa determinado trabalho a partir de um contrato firmado, estabelecendo um preço determinado, seja calculado por unidade de medida ou empreitada global, utilizando material próprio ou fornecido pelo dono da obra. Em outras palavras, o construtor é o sujeito que fornece bens e serviços para o mercado imobiliário (DEL MAR, 2015).

Na hipótese de o incorporador também atuar como construtor, recai sobre ele a

responsabilidade exclusiva pela obra. Caso ele contrate um construtor para realizar a atividade, ambos passam a responder pelo resultado, dentro dos limites de sua responsabilidade (BRASIL, 2002). Nas incorporações imobiliárias, o incorporador e o construtor respondem solidariamente pelos defeitos decorrentes da construção.

### *3.3.5.3 Responsabilidade do projetista*

É responsabilidade do projetista, seja ele engenheiro(a) ou arquiteto(a), a emissão da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART/RRT), conforme estabelecido pelas Leis nº. 6.496/77 e nº. 12.378. Nesse sentido, cabe ao Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) e ao Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU) disciplinar e fiscalizar o exercício dessas profissões.

Um projeto destinado à construção pode apresentar falhas relacionadas à inobservância de normas técnicas e legislações, dimensionamentos incorretos ou especificações inadequadas, incompatibilidade de materiais, entre outras situações (DEL MAR, 2015). A falta de comunicação adequada entre os projetistas e os responsáveis técnicos pela execução da obra, sem mencionar a rotatividade de operários, prejudica a implementação de medidas de segurança eficazes na obra (SEIXAS; et al, 2022).

É dever dos contratantes (dono da obra, empreendedoras e construtoras) repassarem as informações necessárias para a elaboração do projeto NBR 15575 (ABNT, 2022). Caso o projetista seja o executor da obra, ele responderá integralmente pelos vícios e defeitos da construção decorrentes da execução (DEL MAR, 2015).

Se a execução da obra for transferida a terceiros, a responsabilidade do projetista dependerá do contrato firmado entre ele e o contratante. Se a transferência ocorrer sem a devida comunicação ou aprovação do projetista, ele não poderá ser responsabilizado por eventuais problemas decorrentes de falhas na execução. No entanto, se o projetista for contratado para supervisão ou acompanhamento da obra, ele poderá ser responsabilizado pelo trabalho que realizar nesse novo contexto, de acordo com a relação contratual estabelecida entre as partes (BRASIL, 2002).

O fabricante, o produtor e o construtor respondem, independentemente de culpa, pela reparação dos danos causados aos consumidores pelos defeitos contidos no projeto, salvo prova de que o produto não foi colocado no mercado ou de que a culpa é exclusiva de terceiros ou do consumidor (BRASIL, 1990). Dessa forma, a responsabilidade do projetista se limita ao defeito de projeto e não se estende ao erro de execução.

A legislação não prevê solidariedade entre o projetista e o construtor, mas

responsabiliza cada um pelos defeitos oriundos de sua atividade. Se o projetista apenas elaborou o projeto e o forneceu para a execução, sua responsabilidade é restrita aos vícios de solidez e segurança da obra, desde que comprovado o erro no projeto (LOPEZ, 2003). Todos os fatores inerentes ao projeto devem ser analisados em casos concretos, permitindo a análise e distinção da responsabilidade entre os projetistas e os executores da obra.

#### *3.3.5.4 Responsabilidade do construtor*

Inicialmente, a responsabilidade do construtor está vinculada aos preceitos éticos profissionais descritos em diversos dispositivos, tais como o Código de Ética Profissional do Engenheiro e Engenheiro Agrônomo (Resolução 1.002/2022 do CONFEA), a Lei 5.194/66, a Lei 12.378/2010 e o Código de Ética e Disciplina do CAU.

Quanto à perfeição da obra, a responsabilidade do construtor pode ser observada no art. 6º do Código de Ética Profissional, no qual ele deve atuar dentro da normatização técnica, podendo responder por abatimento de preços caso as normas não sejam observadas (BRASIL, 2002). Considera-se prática abusiva colocar no mercado produto ou serviço em desacordo com as normas técnicas (BRASIL, 1990).

O construtor está atrelado à responsabilidade contratual, sem prejuízo da responsabilidade por falta de técnica (BRASIL, 2002). Ele responde por vícios e imperfeições da obra, pela execução e pelo emprego de material, mesmo que não afetem a solidez e a segurança da construção (BRASIL, 1990). O construtor é responsável pela solidez e segurança em empreitadas relativas a edifícios e outras construções de grande porte, assim como pelos materiais e pelo solo (BRASIL, 2002). Também é responsável pelos defeitos que afetam a segurança do consumidor ou equiparados (BRASIL, 1990).

Em relação aos vizinhos e a terceiros, o construtor responde de maneira objetiva pela reparação civil de lesões patrimoniais, salvo solidariedade entre os corresponsáveis (BRASIL, 1990, 2002).

No tocante ao material empregado na obra, quando contratado na modalidade de empreitada mista (material e mão de obra), o construtor responde pela imperfeição dos serviços que executa. Para contratos apenas de mão de obra, ele responde pela execução e, de forma relativa, pelo material utilizado (BRASIL, 2002). Ou seja, ele não é responsável pela qualidade ou pelo estado do material em si, mas é responsável por utilizá-lo de maneira adequada.

Nos casos em que o material foi incorporado ao produto ou serviço, o construtor e o fabricante respondem de maneira solidária. O construtor é responsável pelo pagamento

dos materiais que recebeu nos casos em que os utiliza com imperícia ou negligência (BRASIL, 1990, 2002).

No que se refere aos riscos da obra, se o empreiteiro fornecer os materiais, ele é responsável pelos riscos até o momento da entrega da obra ao contratante, desde que este esteja apto a recebê-la. Caso o empreiteiro forneça apenas a mão de obra, os riscos serão de responsabilidade do dono da obra, exceto aqueles que forem causados por culpa do empreiteiro (BRASIL, 1990).

O construtor também está atrelado a responsabilidades ambientais. Nesse caso, ele responde por transgressões às normas do direito ambiental, passíveis de sanções administrativas, penais e cíveis conforme o artigo 225 da Constituição Federal (BRASIL, 1988).

Na esfera criminal, o construtor pode vir a responder por desabamento, inundações, alagamentos, explosões, ruína, desmoronamento, danos a edificações vizinhas, incêndio, dentre outros exemplos que comprovem sua negligência, imprudência ou imperícia. Essas situações são passíveis de crime, independentemente da existência de lesão corporal ou dano material, sendo suficiente a caracterização do perigo à vida ou à propriedade (BRASIL, 1940).

Além dos crimes contra o meio ambiente, como construir em solo não edificável ou em seu entorno, construir sem autorização dos órgãos competentes ou em desacordo com a concedida, modificar construções ou locais protegidos por lei devido ao seu valor paisagístico, ecológico, turístico, artístico, histórico, cultural, religioso, arqueológico ou monumental, destruir, maltratar ou danificar plantas em locais públicos ou privados, destruir ou danificar florestas nativas ou plantadas, entre outros (DEL MAR, 2015).

Outras responsabilidades que recaem sobre o construtor são: a responsabilidade trabalhista, decorrente da relação profissional entre este e seus contratados; a responsabilidade social e previdenciária, pelo recolhimento de verbas e contribuições; e, por fim, a responsabilidade técnico-administrativa, inerente à atividade profissional (DEL MAR, 2015).

Portanto, as responsabilidades do construtor na construção civil são abrangentes e envolvem aspectos éticos, legais, técnicos, contratuais, ambientais, criminais, entre outros. Arrisco mencionar que o construtor é o agente que mais acarreta responsabilidades na cadeia da construção, nesse sentido é essencial que este esteja ciente de suas obrigações e atue de forma diligente e responsável, visando à qualidade, segurança e respeito às normas em todas as etapas da construção.

### *3.3.5.5 Responsabilidade dos profissionais envolvidos na construção*

Os profissionais liberais respondem pela reparação civil de lesões patrimoniais causadas a terceiros, na modalidade de responsabilidade subjetiva (Art. 186 e 927 do Código Civil; Art. 14 §4º do Código de Defesa do Consumidor).

Nos casos de culpa extracontratual, a responsabilidade será solidária entre todos os agentes da lesão gerada (Art. 942 do Código Civil). Já o construtor responde perante o dono da obra, resguardando o seu direito de regresso contra quem elaborou o projeto e realizou os cálculos (DEL MAR, 2015).

Os encarregados e mestres de obra não desempenham tarefas técnicas nem assumem ônus financeiros relacionados à construção. Suas atividades se restringem à execução sob a supervisão de profissionais habilitados, que são os responsáveis técnicos e estão sujeitos à responsabilização por atos ilícitos (MEIRELLES, 2013), cometidos durante a execução da obra.

### *3.3.5.6 Responsabilidades dos fabricantes*

A responsabilidade solidária do fabricante, construtor ou importador, juntamente com o agente que realizou a incorporação do componente ou peça ao produto ou serviço, é uma medida de proteção ao consumidor. Essa responsabilidade solidária significa que todos esses envolvidos podem ser responsabilizados pelos danos causados, independentemente de qual deles tenha efetivamente causado o dano.

Se o dano decorrer de um componente ou peça incorporados ao produto ou serviço, são solidariamente responsáveis o fabricante, o construtor ou importador, além do agente que realizou a incorporação (Art. 25 §2º do Código de Defesa do Consumidor; Art. 942 do Código Civil).

Não há divergência doutrinária quanto à responsabilidade solidária do fabricante ou importador do componente ou peça incorporada ao produto, juntamente com o construtor (GRINOVER, 2005). Obviamente, é necessário estabelecer a existência do nexo causal entre a peça e o dano para que a responsabilidade recaia sobre o fabricante, o construtor e o incorporador. Conforme o artigo 88 do Código de Defesa do Consumidor, o construtor possui o direito de regresso contra o fabricante.

Este direito permite que o construtor busque ressarcimento dos danos que ele foi obrigado a suportar perante o consumidor junto ao fabricante, caso fique comprovado que o dano decorreu de um defeito ou problema no componente ou peça fornecida pelo

fabricante.

### *3.3.5.7 Responsabilidade do gerenciador e do fiscal*

A gestão é caracterizada pelo conjunto de atividades que abrangem o gerenciamento da concepção, elaboração, projeto, execução, avaliação, implementação, aperfeiçoamento e manutenção de bens e serviços (CONFEA, 2005). O gerenciamento de obra consiste na atividade de controle dos aspectos técnicos e econômicos do desenvolvimento, na administração do contrato de construção, no controle do cronograma físico-financeiro, na quantidade e qualidade dos materiais, na mão de obra e na administração do canteiro de obras (CAU, 2012).

Na construção por administração, o construtor é encarregado da execução de um projeto, mediante remuneração fixa ou percentual sobre o custo da obra. Os riscos e encargos econômicos da execução recaem sobre o proprietário, enquanto na empreitada incidem, a princípio, sobre o empreiteiro. Na empreitada, há um preço global, enquanto na administração será gasto o que for necessário, sem determinação de preço certo e global (FIKER, 2018).

Nos casos relacionados à responsabilidade civil por culpa extracontratual, a responsabilidade será solidária entre os autores e coautores da lesão. O gerenciador da obra e o fiscal respondem solidariamente com o construtor, considerando o vínculo profissional de suas atividades (DEL MAR, 2015).

Vale ressaltar que, no caso de obras públicas, o contrato de execução deve ser acompanhado e fiscalizado por um representante administrativo, sem excluir a responsabilidade do contratado pelos danos causados, decorrentes de sua culpa ou dolo (art. 67 e 70 da Lei n. 8.666/93), que garantem a responsabilização do contratado pelos danos causados durante a execução da obra.

### *3.3.5.8 Responsabilidade do agente financiador*

A questão da legitimidade passiva do agente financiador, nas ações que versam sobre indenizações por vícios construtivos, deve ser analisada de acordo com o tipo de financiamento e as obrigações inerentes à sua função. Nesse sentido, existem dois tipos de atuação no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação (SFH). No primeiro caso, ocorre a sua atuação como agente financeiro em mútuos concedidos fora do SFH. No segundo caso, atua como agente executor de políticas federais que promovem moradia para pessoas de baixa renda (CAVALCANTI, 2023).

Nas hipóteses em que o agente financeiro atua apenas nessa condição, não responde por vícios decorrentes da construção realizada pela obra financiada. Sua responsabilidade está vinculada ao contrato de financiamento, relacionado à liberação do empréstimo e à cobrança dos respectivos encargos. Conforme o entendimento da 4ª Turma no REsp. 1.102.539/PE, a previsão contratual e regulamentar da fiscalização da construção é justificada pelo interesse do empréstimo ser utilizado para o contrato de mútuo, no qual o imóvel é dado como garantia hipotecária.

Portanto, quando o agente financiador designa um fiscal para vistoriar a obra, este se compromete a realizar a medição das etapas executadas, com o objetivo de liberar as parcelas do empréstimo (CAVALCANTI, 2023). Uma vez que o agente financiador não participa da construção, afasta-se a responsabilidade solidária com a construtora pelos defeitos, considerando que a solidariedade só decorre da lei ou da vontade das partes, sendo vedada sua presunção (artigo 265 do Código Civil).

Para a existência de um contrato de financiamento, é necessário que haja um contrato de compra e venda. Ambos os contratos são independentes entre si, mas apresentam uma conexão contratual, uma vez que tratam do mesmo objeto. Essa conexão possibilita a comunicação entre direitos e obrigações, ultrapassando os limites do escopo restrito daquele negócio, podendo envolver outros credores ou devedores (MAMEDE, 2010).

É necessário observar como o contrato de compra e venda se conecta com o contrato de financiamento, pois é por meio dessa relação que surge a responsabilidade do agente financiador em relação aos defeitos da obra. Segundo entendimento do Supremo Tribunal de Justiça, quando se trata da solidez e segurança de imóveis construídos pelo Sistema Financeiro da Habitação (SFH), não é possível afastar a responsabilidade solidária entre o agente financiador e a construtora (REsp 331340 - Relator Ministro Barros Monteiro - 4ª Turma - julgamento em 02/12/04 - voto unânime - DJ 14/03/05, pág. 340).

Ao repassar recursos para a construção de moradias, o agente financiador acompanha e fiscaliza toda a relação contratual para liberar os recursos vinculados ao andamento da obra. Os defeitos construtivos que prejudicam a habitabilidade devem ser reparados sob a responsabilidade de ambos (agente financiador e construtor) (REsps nº 51.169-RS e 647.372-SC).

Embora o artigo 265 do Código Civil disponha sobre a solidariedade não presumida, é possível a configuração dessa solidariedade por vícios construtivos entre o construtor e o agente financiador, mesmo que não tenha sido convencionada entre as partes, utilizando-

se a teoria da conexão contratual. Esse entendimento visa resguardar o direito do financiado, ou seja, a parte mais vulnerável do contrato (PAIM, 2014).

No caso de moradias construídas a partir de programas federais de habitação, é evidente a responsabilização do agente financiador. Uma alternativa para prevenção desta responsabilização é a adoção eficaz de boas práticas e padrões de qualidade na construção civil, tais como: Planejamento adequado desde o detalhamento do projeto até o fim da construção, contratação de profissionais qualificados, uso de materiais de qualidade, adequação e seguimento das normas técnicas, controle de prazos e custos e manutenção.

A reparação dos danos causados pelos vícios construtivos, poderiam vir com maior frequência em acordos extrajudiciais. Nesse caso, as partes podem recorrer a métodos alternativos de resolução de disputas, como a mediação ou a conciliação, em que um terceiro imparcial auxilia na negociação de um acordo satisfatório para ambas as partes. Essa abordagem pode ser mais rápida, menos onerosa e permitir que as partes tenham maior controle sobre o resultado.

#### *3.3.5.9 Responsabilidade do usuário do imóvel*

Em regra, o usuário é responsável pelas atividades de manutenção da construção, considerando-se o primeiro interessado, pois ele obtém o proveito econômico ao possuir um patrimônio bem conservado (DEL MAR, 2015). O dono da construção responde pelos danos que resultarem de sua ruína, caso está ocorra devido à ausência de reparos necessários (art. 937 do Código Civil).

Em situações em que o usuário deseja realizar reformas, o mesmo deve seguir o disposto no manual do proprietário, na convenção, no regimento interno, na legislação e nas normas vigentes, bem como providenciar os recursos necessários (GALVÃO, 2018).

Na hipótese do usuário ser um terceiro, ou seja, não ser o proprietário do imóvel, as atividades de manutenção dependerão de: a) se a ocupação resulta de um direito ou título (posse, usufruto), devendo ser analisada a questão jurídica da ocupação; b) se a ocupação resulta de um contrato, devendo ser verificadas suas condições, se envolve ou não as manutenções (locação, comodato) (DEL MAR, 2015).

Ou seja, quando o usuário não é o proprietário do imóvel, mas ocupa a construção, as atividades de manutenção dependem do tipo de ocupação. Se a ocupação decorre de um direito ou título, como posse ou usufruto, é necessário analisar a questão jurídica da ocupação. Já se a ocupação resulta de um contrato, como locação ou comodato, é preciso

verificar as condições do contrato para determinar se as manutenções estão ou não envolvidas.

Tratando-se de condomínios, é obrigação do condômino contribuir para as despesas de conservação ou divisão na proporção de sua cota-parte, suportando o ônus a que estiver sujeito (art. 1.315 do Código Civil). O proprietário responde pela manutenção e deve observar o estabelecido em normas técnicas e no manual de uso, operação e manutenção (ABNT NBR 5674), conforme Tabela 7.

**Tabela 7:** Resumo de responsabilidades dos agentes da construção conforme a NBR 15575 (ABNT, 2022) e NBR 14037 (ABNT, 2014).

<b>Agentes da construção</b>	<b>Responsabilidades</b>
Projetistas	Identificar falhas construtivas que podem ser corrigidas na fase de projeto
	Identificar falhas decorrente de compatibilização de projetos
	Assegurar que o projeto atenda às necessidades do consumidor
	Disponer de informações necessárias para elaboração do manual, utilização e manutenção
	Especificar os componentes dos sistemas construtivos e as cargas permitidas e risco ao uso
Fabricantes	Atender as normas técnicas específicas que dispõe a respeito de seu seguimento no mercado
	Responder por produto defeituoso oriundo de sua fabricação
Fornecedores	Identificar falhas provenientes de materiais com baixa qualidade
	Exigir qualificação de seus fornecedores
Incorporadoras/construtoras	Elaborar e entregar o Manual de uso, operação e manutenção
	Informar prazos de garantias; Realização serviços de assistência técnica
Usuários	Utilizar o imóvel de maneira adequada
	Não realizar modificações sem anuência do projetista e construtor
	Seguir e realizar as manutenções previstas no Manual de uso, operação e manutenção
	Registrar as atividades de manutenções realizadas
	Em casos de o surgimento de algum vício entrar em contato com o profissional
Administradoras do empreendimento	Identificar falhas ocorridas com as manutenções
	Implantar melhoria na gestão e operação para manutenção do empreendimento
Empresas terceirizadas	Identificar as responsabilidades da manutenção e correção de falhas

	que possam ocorrer em sistemas terceirizados
Agente financiador	Responsabilidade é atrelada ao contrato de financiamento, podendo ser solidariedade com o construtor.

Fonte: NBR 15575 (ABNT, 2022) e NBR 14037 (ABNT, 2014).

Ao seguir a NBR 5674 (ABNT, 2014), os proprietários, usuários e responsáveis pela manutenção das edificações têm acesso a um referencial técnico confiável, que auxilia na identificação e tratamento adequado de problemas e falhas, reduzindo custos e colaborando com o aumento da vida útil da construção.

A NBR 17170 (ABNT, 2023) também estabelece as diretrizes para garantir a conformidade e responsabilidade dos agentes da construção em obras habitacionais, reforça que cada um é responsável por assegurar a qualidade do produto final e que a edificação atenda aos requisitos de desempenho. Os prazos tecnicamente recomendados nesta Norma podem ser utilizados como parâmetros para a formulação dos termos de garantia indicados nos manuais de uso, operação e manutenção das edificações, em conformidade com a ABNT NBR 14037.

### 3.3.5.10 Reflexos jurídicos pela ausência de manutenção do usuário

A manutenção dos imóveis é de responsabilidade e incumbência do usuário e do proprietário, assim, cabe a estes atender todas às recomendações do manual de uso, operação e manutenção, bem como utilizar o imóvel de maneira correta e aplicar as medidas de conservação do bem.

Embora a Norma da ABNT não seja considerada legislação, as normas se vinculam às leis. Os artigos 615 e 616 do Código Civil dispõe sobre a possibilidade de abatimento no preço de obra, quando constatado que o empreiteiro se afastou das regras técnicas (BRASIL, 2002). No artigo 39, inciso VIII, do Código de Defesa do Consumidor descreve como prática abusiva, o serviço ou produto que esteja em desacordo com as normas (BRASIL, 1990).

Quando realizado o laudo técnico, o perito judicial deve indicar a metodologia utilizada em suas avaliações, observando as regras estipuladas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), como previsto no artigo 473, do Código de Processo Civil (BRASIL, 2015).

Portanto, quando o usuário se esquivar da realização das manutenções necessárias ou não comprova a execução destas, pode haver exclusão ou atenuação da responsabilidade

do construtor ou incorporador, no entanto, é imprescindível analisar a intervenção de terceiros ou caso fortuito ou de força maior, que também configuram a excludente de responsabilidade indevida.

Considerando a obrigação de fornecer informações claras e a responsabilidade do usuário em realizar as manutenções indicadas no manual do proprietário, é importante destacar que os moradores de imóveis participantes de programas habitacionais federais, especialmente aqueles de baixa renda (Faixa I), frequentemente enfrentam dificuldades significativas para realizar as manutenções necessárias e seguir as orientações mencionadas, devido a seus recursos financeiros limitados.

### 3.3.6 AJUIZAMENTOS DE AÇÕES ENVOLVENDO VÍCIOS CONSTRUTIVOS NO BRASIL

Aproximadamente cinco anos após a vigência da norma NBR 15575 (ABNT, 2022), houve um aumento expressivo de processos judiciais envolvendo vícios construtivos. Normalmente as solicitações são fundamentadas em vícios construtivos o qual é respaldado pelo Código de Defesa do Consumidor, Lei 8.078 (BRASIL, 1990), prevendo um período de cinco anos de garantia para bens duráveis.

Como agente do Estado, a Caixa Econômica Federal (CEF) financia habitações através de políticas públicas, havendo cobranças de parcelas dos proprietários. Neste contexto, as obras do programa MCMV, destinadas a unidades habitacionais de interesse social, vem demonstrando uma frequência de vícios construtivos no Brasil, muitas vezes levadas ao poder judiciário, sendo uma dificuldade que preocupa todo setor da construção.

Na justiça federal tramitam desde 2013 a 2020 mais de 70.000 ações judiciais relacionadas com vícios construtivos e 14 mil acórdãos, além de outros milhares em curso na justiça comum dos estados tendo a Caixa Econômica Federal configurado como ré (CBIC, 2021).

Com a vigência da Norma de Desempenho, os processos judiciais se tornaram mais recorrentes uma vez que com a norma estabeleceu-se um objeto de ação judicial. A norma NBR 15575 define prazos de garantia (legal<sup>9</sup> e certificada<sup>10</sup>) para os elementos, componentes e sistemas do edifício habitacional e distribui responsabilidades entre os

---

<sup>9</sup> Garantia Legal: Direito de demanda por reparos, devoluções, substituições, conforme previsão em lei.

<sup>10</sup> Garantia Certificada: Período de tempo oferecido pelo fornecedor.

agentes envolvidos na construção, tornando-se um ponto de referência que mudou a maneira como as edificações são concebidas.

Os prazos de garantia dos sistemas, elementos, componentes e instalações estão previsto na tabela 2, da NBR 17170 (ABNT, 2012) (tabela 12 do apêndice A), para maiores entendimentos, demonstra os principais prazos de garantia estabelecidos na norma de garantias.

A exigência de conformidade com os requisitos de desempenho dos sistemas e componentes construtivos e a ampliação das responsabilidades, não estão mais atrelados apenas as garantias contratuais e legais, atender à Norma é uma presunção. O fato de não ser cumprida é considerado uma hipótese de irregularidade, servindo como embasamento fático para os usuários de imóveis pleitear reparações por danos ao bem.

Por outro lado, ressalta-se que a prática de atividades de manutenção nos imóveis ainda não é muito difundida no país, poucos usuários realizam a manutenção predial tão adequadamente como fazem com outros bens (GALVÃO, 2018). Dito isto, em alguns casos judiciais é possível notar que a falta de manutenção prejudica diretamente o desempenho da edificação e pode ser utilizado como defesa.

Segundo Del Mar (2021) a indústria das ações é organizada. De maneira geral alguns advogados aliciam o síndico a obter procurações, prometendo ganhos a curto prazo e sem custos adicionais para tal. Esta prática é definida como advocacia predatória. Ao obter as procurações, ingressam nos Juizados Especiais Federais, que atuam com valores de até 60 salários mínimos.

A reivindicação é baseada em compensações financeiras em vez da correção dos defeitos na construção. Isso se justifica pelo fato de que exigir que as construtoras realizem as correções poderia resultar em novas falhas, além de implicar em despesas de aluguel para os autores, já que a propriedade não pode ser ocupada. Além disso, o processo inclui pedidos de indenização por danos morais, restituição pela depreciação do imóvel, realização de perícias, solicitação de assistência judiciária gratuita, aplicação do Código de Defesa do Consumidor e inversão do ônus da prova. (FARIAS, 2021).

Depois de protocolada, a ação passa por um processo demorado, que pode levar anos até a sentença ser emitida. Em muitos casos, as sentenças são desfavoráveis aos requerentes que processam a Caixa Econômica Federal, por falta de apresentação do contrato que evidencia a faixa de financiamento, por não terem utilizado o canal "De Olho na Qualidade", por não fornecerem provas suficientes que demonstrem a existência dos defeitos alegados ou ainda por prescrição dos prazos legais (FARIAS, 2021).

As petições iniciais repetem seus fundamentos jurídicos, bem como é possível verificar através de pesquisa realizada pela CBIC e pelo SENAI que os entendimentos dos tribunais do país proferidos em segunda instância também mantem os mesmos fundamentos de decisão.

Nos próximos subitens, serão apresentados os principais entendimentos dos julgadores através de jurisprudências publicadas, separadas de acordo com os Tribunais Regionais Federais e suas respectivas regiões. Essa organização tem como objetivo facilitar a compreensão das decisões tomadas pelos desembargadores em relação ao tema vícios construtivos em imóveis destinados aos programas federais de habitação.

### *3.3.6.1 Decisões proferidas pelo No Tribunal Regional Federal da 1ª Região (Distrito federal, Acre, Amapá, Amazonas, Bahia, Maranhão, Mato Grosso, Minas Gerais, Pará, Piauí, Rondônia, Roraima e Tocantins).*

Em pesquisa realizada no site do Tribunal Regional Federal da 1ª Região, foram encontradas 52 jurisprudências com a palavra chave “*vícios construtivos, PMCMV, PMCVA*”.

Em relação ao tema do benefício a gratuidade da justiça a parte autora, os entendimentos são pacíficos. As demandas que tratam de imóveis vinculados aos programas federais habitacionais, Faixa 1, constituído a partir de políticas públicas, são voltadas ao direito à moradia digna, pressupõe-se então a hipossuficiência financeira.

O prazo prescricional considerados pelos julgadores é o previsto no artigo 205 do Código Civil, eis que as medidas necessárias para corrigir um vício construtivo não se confunde com a simples substituição de produto ou refazimento de serviço. Portanto, não está sujeita ao prazo decadencial estabelecido no artigo 26 do Código de Defesa do Consumidor.

Quando a pretensão do consumidor é de natureza indenizatória, ou seja, buscar ressarcimento pelos prejuízos causados pelos vícios do imóvel, a ação é considerada condenatória e está sujeita a um prazo de prescrição. Na ausência de um prazo específico no Código de Defesa do Consumidor que regulamente a pretensão de indenização por inadimplemento contratual, deve ser aplicado o prazo geral de 10 anos estabelecido no artigo 205 do Código Civil.

Quanto a necessidade de um parecer técnico que ateste as manifestações patológicas encontradas no imóvel, realizado por profissional habilitado para constituição da petição inicial, o entendimento é de que constitui um obstáculo indevido ao acesso à

justiça. Ao mesmo tempo, a não realização de uma prova pericial adequada para demonstrar os danos alegados no imóvel configura cerceamento de defesa, independentemente de quem deva arcar com os custos da prova.

Em casos como esses, é admissível a apresentação de um parecer por amostragem como início de prova, demonstrando ali a ocorrência dos danos reclamados. Podendo ser aferido a quantificação exata em momento posterior com indicação de pericial judicial. Ressalta-se que o fato de o parecer ser padronizado não é motivo suficiente para o indeferimento da petição inicial.

Frente a necessidade da realização do requerimento administrativo junto a Caixa Econômica Federal por meio do canal “De Olho na Qualidade”, o entendimento é voltado obstáculo indevido ao acesso à jurisdição, uma vez que este requisito não é fundamento para propositura da ação que trata de danos materiais e morais decorrentes de vícios construtivos.

Por fim, o entendimento sob a indenização a título de danos morais nesse tipo de ação não pode ser presumido, na maioria das jurisprudências analisadas, a indenização é afastada quando não demonstrado o dano sofrido, visto que o abalo não pode ser meramente presumido e sim demonstrado.

#### *3.3.6.2 Decisões proferidas pelo Tribunal Regional Federal da 2ª Região (Rio de Janeiro e Espírito Santo):*

Em pesquisa realizada no site do Tribunal Regional Federal da 2ª Região, foram encontradas 96 jurisprudências com a palavra chave “vícios construtivos, PMCMV, PMCVA”.

A matéria analisada afasta a responsabilidade solidária de entes federativos (estados em municípios), a fiscalização das obras do Programa “Minha Casa, Minha Vida”, bem como a elaboração do projeto de construção não é de sua responsabilidade. A Caixa Econômica Federal é gestora do FAR (Fundo de Arrendamento Residencial) o que qualifica sua responsabilidade de fiscalizar o projeto entregue nas mãos da construtora.

Outro ponto é a aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor, os contratos relativos ao Programa “Minha Casa, Minha Vida – PMCMV” são típicos contratos consumeristas, considerando o mutuário como consumidor e a Caixa Econômica Federal, fornecedor, não há como negar a vulnerabilidade do mutuário nesta relação de consumo. Portanto a Caixa responde de maneira objetiva pelos vícios constantes do imóvel.

De maneira unânime os entendimentos consideram a Caixa Econômica Federal

responsável pelos danos decorrentes de vícios de construção previstos em imóveis oriundos de programas federais de habitação, no entanto quando a ação é protocolada e a parte também demanda a construtora de maneira solidária, ambas responderão pelas indenizações. Nos casos onde a construtora decreta falência, a CEF poderá se habilitar no juízo falimentar para o recebimento do crédito relativo ao direito de regresso.

Quanto aos danos morais, a indenização só é aplicada quando comprovado o abalo à personalidade da Autora, mesmo que demonstrada as irregularidades constatadas na realização da obra.

### *3.3.6.3 Decisões proferidas pelo Tribunal Regional Federal da 3ª Região (São Paulo e Mato Grosso do Sul).*

Em pesquisa realizada no site do Tribunal Regional Federal da 3ª Região, foram encontradas 368 jurisprudências com a palavra chave “vícios construtivos, PMCMV, PMCVA”.

As decisões proferidas nesse tribunal, é pacífico o entendimento de que pessoas jurídicas fazem jus à concessão dos benefícios da justiça gratuita, desde que comprovada a impossibilidade de arcarem com os encargos processuais, mesmo que tenham ou não finalidade lucrativa.

Outro ponto de discussão é a defesa da CEF em relação aos vícios construtivos terem origem por ausência da realização de manutenção preventivas conforme o manual do proprietário, dos condôminos. O entendimento jurisprudencial é que tal fato deve ser enfrentado em perícia técnica.

Para prazos de decadência e prescrição o tribunal entende que a responsabilidade civil por vícios de construção em imóveis adquiridos através do PMCMV é regulada pelo Código de Defesa do Consumidor, levando em consideração o caráter social do programa e a situação de vulnerabilidade do beneficiário. Quando o consumidor busca indenização pelos danos causados pelos vícios do imóvel, a ação é considerada condenatória e está sujeita a um prazo de prescrição de dez anos, conforme previsto no artigo 205 do Código Civil.

Em relação a obrigatoriedade de a via administrativa ser ou não requisito para propositura da ação, caracterizando o interesse de agir, é o tema de maior recurso nesta região, o entendimento do tribunal e dividido entre as turmas. Em alguns casos a decisão é de que o acesso à justiça para buscar a indenização por danos decorrentes de vícios de construção não pode ser negado, apenas porque a parte autora não buscou a priori obter,

na esfera administrativa, tal ressarcimento. Embora o requerimento administrativo, seja necessário, pode ser substituído por qualquer comunicação sobre os vícios construtivos.

Por outro lado, existe o entendimento de que é necessário que a parte autora comprove que realizou reclamação formal perante a CEF acerca dos vícios construtivos, utilizando-se do programa “de olho na qualidade”, destinado apenas para esse tipo de reclamação.

Assim como os outros tribunais, a matéria sobre a responsabilidade da CEF frente aos pedidos de indenização de vícios construtivos é de que a empresa só responde quando o caso se trata de políticas públicas. Se o caso concreto estiver voltado apenas para participação da empresa como agente financiador, a mesma não responderá por defeitos da construção.

#### *3.3.6.4 Decisões proferidas pelo Tribunal Regional Federal da 4ª Região (Rio Grande do Sul, Santa Catarina e Paraná):*

Em pesquisa realizada no site do Tribunal Regional Federal da 4ª Região, foram encontradas 2526 jurisprudências com a palavra chave “*vícios construtivos, PMCMV, PMCVA*”.

Decisões que tratam de questão de ordem relacionada à necessidade de prévio requerimento administrativo para configuração de interesse de agir em ações que visam à reparação de vícios construtivos de imóveis financiados pela CEF. Há divergência de entendimento entre as turmas especializadas deste Tribunal Regional Federal da 4ª Região e a questão foi solvida afetando o julgamento da apelação à Segunda Seção desta Corte, nos termos do Regimento Interno do TRF4.

O tribunal decidiu que, embora o interesse processual seja uma condição da ação, não é obrigatória a utilização de canal de atendimento específico disponibilizado pela CEF para solução do litígio. No entanto, o prévio requerimento administrativo é indispensável para a caracterização da pretensão resistida, ou seja, a negativa ou inércia da parte adversa.

Outro tema discutido, trata a respeito dos documentos indispensáveis à propositura da ação e causa de pedir genérica. Quando parte autora não especifica os danos existentes e não demonstra com provas, ou seja, fotos, vídeos, laudos ou orçamentos que indicassem o custo da obra. O entendimento é de que não se admitem alegações genéricas sobre a existência de tais vícios, tampouco laudos por amostragem.

A CEF é parte legítima em responder por indenizações, quando não participa

apenas como agente financiadora, como é o caso de políticas públicas de construção de moradias de habitação social, já em casos de atraso da construção é incabível a cobrança dos 'juros de obra', devendo a CEF responder por indevida cobrança.

A respeito da fixação da indenização por danos morais, o tribunal entende que devem ser demonstrados, considerando que vícios de construção não caracterizam abalo psíquico, devendo o abalo ser demonstrado de maneira probatória e não de maneira presumida. Quando ocorrer mero aborrecimento, mágoa, irritação ou sensibilidade extrema estão fora do âmbito do dano moral.

### *3.3.6.5 Decisões proferidas pelo Tribunal Regional Federal da 5ª Região (Ceará, Rio Grande do Norte, Paraíba, Pernambuco, Alagoas e Sergipe).*

Em pesquisa realizada no site do Tribunal Regional Federal da 5ª Região, foram encontradas 111 jurisprudências com a palavra chave “vícios construtivos, PMCMV, PMCVA”.

No que diz respeito à legitimidade da Caixa Econômica Federal (CEF), o tribunal entende que ela só seria afastada se sua atuação estivesse limitada à função de operadora do financiamento, agindo meramente como agente financeiro. No entanto, como a instituição financeira também desempenhou o papel de gestora/executora do Programa Nacional de Habitação Popular, que faz parte do programa "Minha Casa, Minha Vida", ela é responsável pelos vícios de construção que possam existir no imóvel financiado.

Quanto a aplicação da indenização por danos morais, observa os documentos acostados nos autos, quando a parte indica ter procurado a CEF a fim de buscar a cobertura dos danos físicos, não há que se falar em danos morais pela ausência de conduta ilícita da CEF. Porém, quando comprovado o abalo psíquico à compensação pelos danos morais postulada, geralmente se encontra no montante de R\$ 10.000,00 (dez mil reais). Para aplicação do montante, justificam a natureza da causa, ou seja, o sonho da casa própria, da moradia, direito fundamental do indivíduo.

A matéria de maior apreciação nesse tribunal é a respeito da prescrição, nesse sentido, o tribunal entende que o prazo específico que regule a pretensão de indenização por inadimplemento contratual, previsto no Código de Defesa do Consumidor, deve incidir o prazo geral decenal previsto no art. 205 do Código Civil, o qual corresponde ao prazo vintenário de que trata a Súmula 194/STJ, aprovada ainda na vigência do Código Civil de 1916 ("Prescreve em vinte anos a ação para obter, do construtor, indenização por defeitos na obra").

Em relação ao interesse de agir, onde a parte tenta resolver com a Caixa Econômica Federal de forma administrativa antes de ir para uma demanda judicial, o tribunal tem entendimento consolidado, por sua composição efetiva, que para as demandas envolvendo vícios de construção do Minha Casa Minha Vida ajuizadas a partir de 2021, será indispensável o prévio requerimento administrativo, devendo ser necessário provar a previa utilização de um serviço criado pela Caixa para solução dos problemas.

**Figura 13** - Principais decisões separadas por Tribunais Regionais.

<b>1ª REGIÃO</b>	<p><b>Gratuidade da justiça aos beneficiários do programa MCMV</b> – entendimentos pacíficos.</p> <p><b>Prazo para reclamar</b> – 10 anos, conforme artigo 205 do Código Civil.</p> <p><b>Necessidade de parecer técnico</b> – Obstáculo indevido ao acesso á justiça.</p> <p><b>Necessidade de perícia</b> – deve ser realizada para não configurar cerceamento de defesa.</p> <p><b>Necessidade de requerimento administrativo junto a CEF</b> – Obstáculo indevido.</p> <p><b>Indenização a título de danos morais</b> - não pode ser presumido, deve ser demonstrado.</p>
<b>2ª REGIÃO</b>	<p><b>Competência para julgar</b> – Âmbito Federal, afastando a responsabilidade de estados e municípios.</p> <p><b>Responsabilidade da CEF</b> – Por ser agente gestor do FAR é responsável pela fiscalização do projeto.</p> <p><b>Aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor</b> – Entende que a CEF é fornecedor e o usuário consumidor, assim deve responde objetivamente.</p> <p><b>Solidariedade com a construtora</b> – De maneira unanime entendem que a construtora pode ser responsabilizada junto a CEF.</p> <p><b>Indenização a título de danos morais</b> – deve ser demonstrado o abalo a persona.</p>
<b>3ª REGIÃO</b>	<p><b>Gratuidade da justiça aos beneficiários do programa MCMV</b> – entendimentos pacíficos.</p> <p><b>Prazo para reclamar</b> – 10 anos, conforme artigo 205 do Código Civil.</p> <p><b>Ausência de manutenção com tese defensiva</b> – deve ser comprovado em laudo pericial.</p> <p><b>Necessidade de requerimento administrativo junto a CEF</b> – Tema em discórdia nos tribunais, alguns entendem ser requisito para propositura da ação e outros entendem ser obstáculo indevido.</p> <p><b>Responsabilidade da CEF</b> - Quando se trata de política pública é responsável pelas indenizações.</p>
<b>4ª REGIÃO</b>	<p><b>Necessidade de requerimento administrativo junto a CEF</b> – Tema em discórdia nos tribunais, alguns entendem ser requisito para propositura da ação e outros entendem ser obstáculo indevido.</p> <p><b>Alegações genéricas na exordial</b> – Não é admitido, bem como não é aceito laudo por amostragem.</p> <p><b>Responsabilidade da CEF</b> - Quando se trata de política pública é responsável pelas indenizações.</p> <p><b>Indenização a título de danos morais</b> – deve ser demonstrado o abalo a persona.</p>
<b>5ª REGIÃO</b>	<p><b>Prazo para reclamar</b> – 10 anos, conforme artigo 205 do Código Civil e 20 anos, conforme Súmula 194/STJ.</p> <p><b>Responsabilidade da CEF</b> - Quando se trata de política pública é responsável pelas indenizações.</p> <p><b>Indenização a título de danos morais</b> – entende que depende dos documentos anexados na exordial, se é apenas cobertura de danos físicos não cabe danos morais. Quando comprovado o abalo moral, a média de indenização é em torno de R\$ 10.000,00.</p> <p><b>Necessidade de requerimento administrativo junto a CEF</b> – Obstáculo indevido</p>

Fonte: Produzido pelo autor.

### 3.3.7 Morosidade da Justiça e a Litigância Abusiva

O acesso à justiça é direito fundamental de todos, o Estado atua como árbitro de conflitos, o que torna as resoluções morosas devido ao grande volume de ações. A facilidade permitida no acesso a justiça não é refletida na conclusão das demandas (SPENGLER, 2021). Em média, cada grupo de cem mil habitantes, 11.339 indivíduos ingressaram com ações judiciais no ano de 2021, utilizando o acesso de assistência judiciária gratuita, representando um aumento de 9,9% de novos casos por mil habitantes, em relação a 2020 (CNJ, 2022).

O aumento de demanda reflete diretamente na produtividade e na carga de trabalho dos magistrados e servidores da área judiciária. Em 2021, o volume de processos médio estavam entre 6.411, tendo um aumento de 11,6%. No caso dos servidores, o crescimento dos processos atingiu 6,4%, totalizando um acúmulo de 543 processos por pessoa. Em 2022 a taxa de congestionamento na Justiça Federal chegou a 73,2% (CNJ, 2022).

O expressivo número de demandas judiciais pode estar relacionado a crença de que a única maneira de buscar justiça é através de um processo judicial. Por mais que exista incentivos para resoluções extrajudiciais, o acesso a gratuidade da justiça, permite altos índices de congestionamento jurisdicional, resultando na morosidade das decisões (WOLKART, 2020).

Em pesquisa realizada pela Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC), realizando o Seminário Jurídico-Judiciário e Mercado Imobiliário: um diálogo necessário sobre vícios construtivos, constatou que muitas dessas ações judiciais envolvendo vícios construtivos, são ajuizadas por grupos de advogados semelhantes. Em suas atuações não protocolam provas idôneas dos alegados vícios de construção, além de não oportunizar a parte ré de promover reparações nas unidades habitacionais.

Em primeiro momento, a parte autora orientada por seu advogado, não autoriza vistoria técnica pelas construtoras, declarando desinteresse em audiência de conciliação, requerendo apenas indenizações de danos morais e materiais. Em determinados casos, considerando a inexperiência dos mutuários de programas habitacionais estatais, alguns advogados realizam reuniões coletivas e ofertam contratações com honorários acordados apenas no final da ação.

Essa prática se enquadra no termo “*litigância abusiva*”, embora não exista um significado técnico ou legal específico, o termo descreve práticas questionáveis adotadas por advogados, tais como: captação excessiva de clientes, promessa de resultados

garantidos, provas fraudulentas, em outras palavras, são condutas que violam os padrões éticos da profissão e são fortemente vedadas pela ética da Ordem dos Advogados do Brasil (OAB).

Programas habitacionais de interesse social, são custeados com verba pública, permitir condutas de advogados com esse tipo de atuação é permitir dilapidação dos programas habitacionais, deixando milhares de pessoas sem moradia digna (CBIC, 2021). A prática pode ser penalizada com detenção de até dois anos e multa, para advogados que exercerem advocacia ilegalmente, previsto no art. 34 e 36 do Estatuto da Advocacia da OAB. (ESTATUTO DA ADVOCACIA-EOAB).

Todavia o acesso à justiça ser um direito fundamental, previsto na Constituição Federal, este não pode ser utilizado como fundamentação para ultrapassar os limites éticos, morais e sociais do exercício da advocacia.

### 3.4 CONSIDERAÇÕES DO CAPÍTULO

O déficit habitacional é um problema que se estende há anos no Brasil. Políticas públicas são realizadas com finalidade de minimizar a situação, porém não são eficazes na qualidade dos imóveis, que afeta diretamente a sociedade quanto a habitabilidade, considerando os vícios de construção presentes nas habitações de interesse social.

É possível encontrar em dispositivos legais, tais como Código de Defesa do Consumidor, Código Civil e Constituição Federal e em normas técnicas publicadas, como a NBR 15575 e NBR 17170 as responsabilidades estipuladas para cada agente envolvido na construção. Baseado nas legislações, o proprietário da obra é o primeiro responsável, respondendo por danos oriundos de sua construção, sendo resguardado seu direito de regresso, ou seja, quando identificada a responsabilidade de outro agente da construção (projetista, mestre de obra, encarregados, terceirizados) na ação judicial, o construtor e ou incorporador pode vir a cobrar do mesmo.

Outro ponto crítico a destacar é a má utilização dos imóveis e a ausência de manutenção conforme descrito nos manuais de uso, operação e manutenção, por parte dos usuários. Nos casos comprovados de não realização das manutenções ou de mau uso, é possível excluir ou atenuar as responsabilidades do construtor ou incorporado.

Quando a defesa utilizada pelas construtoras em processos judiciais envolvendo vícios de construção for a ausência de manutenção por parte dos usuários. Embora a defesa das construtoras possa envolver a ausência de manutenção pelos usuários, isso pode não ser válido em todos os casos, especialmente para clientes da Faixa I do Programa

Minha Casa Minha Vida (MCMV), cujas condições socioeconômicas limitam sua capacidade de realizar manutenções adequadas.

As famílias da Faixa I do MCMV, com renda familiar de até R\$ 1.800,00 mensais, muitas vezes carecem de recursos e conhecimentos técnicos para lidar com problemas de manutenção em suas residências. Isso os coloca em situação de vulnerabilidade diante de problemas estruturais e de infraestrutura, que podem comprometer sua segurança e bem-estar.

Portanto, é crucial que as construtoras assumam a responsabilidade pelos vícios de construção nessas habitações, levando em consideração o contexto socioeconômico dos clientes da Faixa I do MCMV. Essa é uma questão social que requer atenção dos órgãos públicos, das construtoras e da sociedade em geral.

Por fim, a negligência em relação às normas técnicas de engenharia pode resultar em vícios de construção que afetam diretamente os moradores. Quando esses problemas surgem, é comum que os clientes busquem reparação por meio de processos judiciais, demandando a Caixa Econômica Federal, que nestes casos, está envolvida com as políticas públicas dessas habitações. É essencial entender plenamente as questões que geram os vícios de construção, a fim de se buscar soluções justas para todas as partes interessadas.

### 3.5 REFERÊNCIAS DO CAPÍTULO

ABNT - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 15575: Edificações Habitacionais - Desempenho. Rio de Janeiro, 2013.

ABNT - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 5474. Manutenção de edificações – Procedimento. Rio de Janeiro. 1999.

ABNT - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 5674: Manutenção de edificações – requisitos para o sistema de gestão e manutenção. Desempenho. Rio de Janeiro, 2012a.

ABNT - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 17170: Garantias de Edificações, 2020.

AMARAL NETO, Celso de Sampaio, MAIA NETO, Francisco, D'AVILA NETO, João Freire, VITALE JUNIOR, Olivar Lorena. Norma de Desempenho: Um marco regulatório na construção civil. Manual de orientação.

BERR. L.R., FORMOSO. C.T., Method for evaluating the quality of construction processes

in social interest housing projects. 2012. Acesso em 13 de março de 2023. Disponível em: <https://www.scielo.br/j/ac/a/NDRdcbM3sVmrdrWsJk8XPtj/?lang=pt>.

BORDIN, M. F.; LANTELME, E. M. V.; COSTELLA, M. F. A especificação do desempenho e vida útil dos sistemas de pintura externa de acordo com a norma brasileira de desempenho – NBR 15575. Ambiente Construído, Porto Alegre, v. 21, n. 4, p. 125-142, out./dez. 2021. ISSN 1678-8621 Associação Nacional de Tecnologia do Ambiente Construído. <http://dx.doi.org/10.1590/s1678-86212021000400562>.

BRASIL. LEI N o 10.406, DE 10 DE JANEIRO DE 2002. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/l10406compilada.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm). Acesso em: 14 de junho de 2022.

BRASIL. LEI N° 8.078, DE 11 DE SETEMBRO DE 1990. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l8078compilado.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8078compilado.htm). Acesso em: 14 de março de 2023.

BRASIL. DECRETO-LEI N° 2.848, DE 7 DE DEZEMBRO DE 1940. Código Penal. [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/decreto-lei/del2848compilado.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/del2848compilado.htm). Acesso em: 14 de junho de 2022.

BRASIL. LEI N° 4.591, DE 16 DE DEZEMBRO DE 1964. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/LEIS/L4591.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L4591.htm). Acesso em: 14 de março de 2023.

BRASIL. LEI N° 6.496, DE 7 DE DEZEMBRO DE 1977. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Leis/L6496.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L6496.htm). Acesso em: 28 de junho de 2023.

BRASIL. LEI N° 12.378, DE 31 DE DEZEMBRO DE 2010. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Ato2007-2010/2010/Lei/L12378.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Ato2007-2010/2010/Lei/L12378.htm). Acesso em: 28 de junho de 2023.

BRASIL. LEI N° 5.194, DE 24 DE DEZEMBRO DE 1966. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Leis/L5194.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L5194.htm). Acesso em: 28 de junho de 2023.

BRASIL. LEI N° 8.90, DE 4 DE JULHO DE 1994. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Leis/L8906.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L8906.htm) . Acesso em: 10 de julho de 2023.

BRASIL. LEI N° 13.105, DE 16 DE MARÇO DE 2015. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm). Acesso em: 10 de julho de 2023.

CAMPELO, Ricardo. Normas Técnicas ABNT – Desempenho e Reformas. IN: MARCONDES, Fernando (Org.). Temas de direito na construção. São Paulo: PINI, 2015.

CARMONA FILHO, A. Panorama da Edificação sob a Ótica da Patologia. Arquitetura, Construção e Engenharia - Portal AECweb, 2009. Disponível em: [https://www.aecweb.com.br/cont/a/panorama-da-edificacao-sob-a-otica-dapatologia\\_1276](https://www.aecweb.com.br/cont/a/panorama-da-edificacao-sob-a-otica-dapatologia_1276).

CARRARO, Carolina Lemos; DIAS, João Fernando. Diretrizes para prevenção de manifestações patológicas em Habitações de Interesse Social. 2014. Revista Técnica da Construção Civil, v. 17, n. 2, p. 129-140. Disponível em: <https://doi.org/10.1590/S1678-86212014000200009>.

CAU. – Conselho de Arquitetura e Urbanismo, Glossário – Anexo I, da Resolução n. 21/2012. <https://transparencia.caubr.gov.br/resolucao21/>. Acesso em 16 de março de 2023.

CAVALCANTE, Márcio André Lopes. Responsabilidade civil da CEF por vício na obra de construção de imóvel. Buscador Dizer o Direito, Manaus. Disponível em: <https://buscador dizerodireito.com.br/jurisprudencia/detalhes/16c222aa19898e5058938167c8ab6c57>. Acesso em: 21/03/2023.

CONFEA: Glossário: anexo I, da Resolução n. 1.010/2005. [https://www.normasbrasil.com.br/norma/resolucao-1010-2005\\_101358.html](https://www.normasbrasil.com.br/norma/resolucao-1010-2005_101358.html). Acesso 16 de março de 2023.

CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. Justiça em números 2021. Conselho Nacional de Justiça. Brasília: CNJ, 2022. Disponível em: <https://www.cnj.jus.br/wp-content/uploads/2022/09/justica-em-numeros-2022-1.pdf>. Acesso em 10 de julho de 2023.

CUNHA, A.J.P., LIMA, N.A., SOUZA, V.C.M. Acidentes Estruturais na Construção Civil. São Paulo: Editora Pini, 1998. 2 v. 269 p.

DAL MOLIN, D. C. C; MASUERO, A. B; ANDRADE, J.J.O.; POSSAN, E.; MASUERO, J. R.; MENNUCCI, M. M. Contribuição à Previsão da Vida Útil de Estruturas de Concreto. In: Claudio de Souza Kazmierczak, Márcio Minto Fabrício. (Org.). Avaliação de Desempenho de Tecnologias Construtivas Inovadoras: Materiais e Sustentabilidade. 1ed.: Editora Scienza, 2016, v. p. 223-270. <http://dx.doi.org/10.5935/978-85-5953-005-6.2016C008>.

DEL MAR; Carlos P. Direito na construção civil: qualidade, desempenho, normalização, garantias e responsabilidades / Carlos Pinto Del Mar. Imprensa: São Paulo, Leud, 2015.

FARIAS. Almiro Cardoso Junior. Levantamento sobre a quantidade e estágio evolutivo de ações judiciais sobre o tema vícios construtivos no PMCMV Faixa 1. Realização CBIC e SENAI. 2021.

FIESS, J. R. F. et al. Causas da Ocorrência de Manifestações Patológicas em Conjuntos Habitacionais do Estado de São Paulo. In: CONFERÊNCIA LATINO-AMERICANA DE

CONSTRUÇÃO SUSTENTÁVEL, ENCONTRO NACIONAL DE TECNOLOGIA DO AMBIENTE CONSTRUÍDO, 10., São Paulo, 2004. <https://doi.org/10.1590/S1678-86212014000200009>.

FIKER, José. Manual Prático de Direito das Construções. Pgs 142 e 148. Livraria e Editora Universitária de Direito. 4ª ed. 2018.

GALVÃO, Mário. Gestão da manutenção em Condomínios. Como aplicar a norma ABNT NBR 5674/2013. 2018. Disponível em: <https://www.condominioemordem.com.br/wp-content/uploads/2018/06/EBOOK-MANUTEN%C3%87%C3%83O-CEO.pdf>.

GALVÃO, Mário. Gestão das Reformas em Condomínios. Como aplicar a norma ABNT NBR 16.280. pg 16. 2018.

GEALH, Jucelia Kuchla Vieira. Análise crítica da implantação da NBR 15575 em construtoras incorporadoras. Tese (Doutorado) – Universidade Federal de Santa Catarina, Programa de Pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo. Florianópolis, 2018. <https://repositorio.ufsc.br/handle/123456789/205516>.

GRINOVER, A. P. et al. Código brasileiro de defesa do consumidor comentado pelos autores do anteprojeto. 8. ed. Rio de Janeiro: Forense Universitária, 2005, pg. 220.

HELENE, P. R. L. Manual de Recuperação de Estruturas de Concreto de concreto. São Paulo: Paulo Helene & Fernanda Pereira, 2003.

HYBINER, Juliana Mara Batista Menezes; TIBIRIÇÁ, Antônio Cleber Gonçalves; CARVALHO, Aline Werneck Barbosa de; MURAT, Melissa Gil; HOSKEN, Carlos. Uso da NBR15575: 2013 na avaliação técnico construtiva de um conjunto habitacional. XV Encontro Nacional de Tecnologia do Ambiente Construído. Maceió, 2014. DOI:10.17012/entac2014.538.

KURZ, Mônica Navarini et al. Percepção do usuário em relação à presença de manifestações patológicas em fachadas: estudo de caso. Revista de Engenharia Civil IMED, Passo Fundo, v. 5, n. 1, p. 3-19, jul. 2018. <https://doi.org/10.18256/2358-6508.2018.v5i1.1987>.

LEWRY, A. J.; CREWDSON, L. F. E. Approaches to testing the durability of materials used in the construction and maintenance of buildings. Construction and Building Materials, v. 8, n. 4, p. 211-222, 1994.

LONGHI, Fabricio; TUTIKIAN, Bernardo Fonseca; HELENE, Paulo. Patologia de Estruturas. São Paulo: Oficina de Textos, 2020. ISBN 978-85-7975-339-8.

LOPEZ, Teresa Ancona. Comentários ao Código Civil. São Paulo: Saraiva, v.7, p.317.

MAMEDE, Gladston. Direito empresarial brasileiro: teoria geral dos contratos. 1. Ed. São Paulo: Atlas. 2010, v.5, p. 16-17.

MEDEIROS, M. H. F.; ANDRADE, J. J. O.; HELENE, P. Durabilidade e vida útil das estruturas de concreto. In: ISAIA, G. C. Concreto: ciência e tecnologia. V. 1. São Paulo: Ipsis, 2011.

MEIRELLES. Hely Lopes. DIREITO DE CONSTRUIR. Composição: PC Editorial Ltda. Impresso no Brasil Printed in Brazil 09.2013.

MOREIRA, L. C. DE S., TONOLI, J. G., & RUSCHEL, R. C. (2018). A prática do manual do proprietário da edificação: uma classificação conforme a NBR14037. Gestão & Tecnologia De Projetos, 13(3), 119-134.

NUNES, V. D. L.; HIPPERT, M. A. S.; CARVALHO, A. R. de; RUBIM, D. F. A implantação da norma NBR 15575 e seu impacto no setor de construção civil. PARC Pesquisa em Arquitetura e Construção, Campinas, SP, v. 12, 2021. <http://dx.doi.org/10.20396/parc.v21i00.865159>.

OLIVEIRA, L. A.; MITIDIERI FILHO, C. V. O PROJETO DE EDIFÍCIOS HABITACIONAIS CONSIDERANDO A NORMA BRASILEIRA DE DESEMPENHO: ANÁLISE APLICADA PARA AS VEDAÇÕES VERTICAIS. Gestão & Tecnologia de Projetos, [S. l.], v. 7, n. 1, p. 90-100, 2012.

PAIM. Eline Luque Teixeira. A responsabilidade solidária entre Agente Financiador e Construtora por defeitos em obras. 2014. <https://elinelt.jusbrasil.com.br/artigos/125558191/a-responsabilidade-solidaria-entre-agente-financiador-e-construtora-por-defeitos-em-obras>. Acesso: 21 de março de 2023.

PEREIRA. Caio Mário da Silva. Responsabilidade Civil. Rio de Janeiro: Forense pg. 2001. 1990.

PEREIRA, P. C. X. (2018). “Para uma discussão sobre o valor e preço na produção imobiliária”. In: PEREIRA, P. C. X. (org.). Imediato, global e total na produção do espaço: a financeirização da cidade de São Paulo no século XXI. Brasília, Ipea.

POSSAN, DEMOLINER. Desempenho, durabilidade e Vida Útil das edificações: abordagem geral. Revista Técnico-Científica do CREA-PR - ISSN 2358-5420 - 1ª edição – outubro de 2013.

RESENDE, Maurício Marques e MELHADO, Sílvio Burrattino e MEDEIROS, Jonas Silvestre. Gestão da qualidade e assistência técnica aos clientes na construção de edifícios. 2002, Anais. Juiz de Fora: UFJF/UFRJ, 2002. Disponível em:

<https://slidex.tips/download/gestao-da-qualidade-e-assistencia-tecnica-aos-clientes-na-construcao-de-edificios>.

SEIXAS. Renato de Melo; MAUÉS. Luiz Mauricio Furtado; ROSA. Carolina Caldas Neves; OLIVEIRA. Fabriccio de Almeida. Building Information Modeling (BIM) para gestão da segurança do trabalho em obras de habitações populares. 2022. <https://doi.org/10.1590/s1678-86212022000300617>.

SHEBALJ, V. L. C. C. (2010). Inspeção e manutenção predial. Série de cadernos técnicos CREA-PR. <http://docslide.com.br/documents/caderno-tecnico-crea-pr-inspecao-e-manutencaopredial.html>

SILVA JR., Mauro Augusto. Parâmetros de desempenho incorporados em projetos de arquitetura com o uso de aplicativo de modelagem BIM. 2016. Instituto de Pesquisas Tecnológicas do Estado de São Paulo, São Paulo, 2016. <https://doi.org/10.20396/parc.v9i4.8650453>.

SPENGLER, Fabiana Marion; NETO, Theobaldo Spengler. Políticas Públicas de acesso à justiça aspectos polêmicos. São Carlos: Pedro & João Editores, 2021. ISBN: 978-65-5869-386-4.

TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 1ª REGIÃO. Disponível em: <https://www2.cjf.jus.br/jurisprudencia/trf1/>. Acesso em: 26/06/2023.

TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 2ª REGIÃO. Disponível em: <https://www10.trf2.jus.br/consultas/jurisprudencia/>. Acesso em: 26/06/2023.

TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 3ª REGIÃO. Disponível em: <https://web.trf3.jus.br/base-textual/>. Acesso em: 05/07/2023.

TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 4ª REGIÃO. Disponível em: <https://jurisprudencia.trf4.jus.br/pesquisa/pesquisa.php?tipo=%201>. Acesso em: 05/07/2023.

TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 5ª REGIÃO. Disponível em: <https://juliapesquisa.trf5.jus.br/julia-pesquisa/pesquisa#consulta>. Acesso em: 05/07/2023.

WOLKART, Erik Navarro. Análise econômica do processo civil: como a economia, o direito e a psicologia poder vencer a tragédia da justiça. 2. Ed. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2020.

YIU, C. Y. Intelligent building maintenance: a novel discipline. Journal of Building Appraisal , v. 3, n. 4, p. 305-317, Feb. 2008. <https://doi.org/10.1057/jba.2008.9>.

## **4 ESTUDO DE CASO NAS VARAS FEDERAIS DA SUBSEÇÃO JUDICIÁRIA DE FOZ DO IGUAÇU**

### **4.1 OBJETIVO DO CAPÍTULO**

O objetivo deste capítulo é analisar os processos judiciais relacionados aos vícios de construção protocolados na Subseção Judiciária de Foz do Iguaçu, no estado do Paraná, em ações movidas contra a Caixa Econômica Federal na primeira e segunda varas federais. O foco da análise consiste em verificar as alegações dos autores das ações e os argumentos utilizados pela defesa, com o intuito de identificar as principais causas que geram vícios de construção e embasamos pareceres técnicos e laudos, os valores referentes aos pedidos de indenizações por danos morais e materiais, bem como avaliar as estratégias jurídicas adotadas pelas partes envolvidas nesses processos. Além disso, buscou-se analisar as manifestações patológicas citadas nos processos judiciais relacionados, a fim de compreender o objeto de estudo e os fatores que influenciam nas análises subsequentes quanto aos vícios construtivos e o protocolo das ações judiciais. Essa análise buscou identificar possíveis padrões e lacunas na responsabilização e defesa dos envolvidos, colaborando para promoção de subsídios técnicos e jurídicos que possam minimizar os impactos gerados por tais demandas, bem como contribuir para qualidade das construções na medida em que se demonstra a importância do seguimento das normas técnicas do setor e o conhecimento dos principais preceitos jurídicos da área.

### **4.2 MÉTODO**

Para realizar o estudo dos processos judiciais envolvendo vícios de construção protocolados na Subseção Judiciária de Foz do Iguaçu-PR, foi adotada uma abordagem qualitativa e quantitativa, baseada em dados documentais.

Foi realizada uma busca nos sistemas eletrônicos da primeira e segunda varas federais da Subseção Judiciária de Foz do Iguaçu para identificar as ações judiciais envolvendo vícios de construção onde a CEF compõe o polo passivo das demandas.

A partir da identificação dos processos, foram coletados os documentos referentes a cada ação, como petições iniciais, contestações, decisões judiciais, laudos técnicos e outros documentos pertinentes.

A organização dos documentos foi iniciada pela divisão por varas (primeira e segunda Vara Federal da Subseção Judiciária de Foz do Iguaçu), e subsequente extração

das informações de interesse que permitirão a avaliação das estratégias jurídicas adotadas pelas partes envolvidas, além de possibilitar a identificação de padrões nas demandas envolvendo vícios de construção na Subseção Judiciária<sup>11</sup> de Foz do Iguaçu.

Para cada ação, foram identificados quesitos, separados em valor da obra, valor da ação, ano da obra e ano do protocolo da ação judicial, valores pleiteados para indenização de danos morais e materiais, cidade e observação a respeito da quantidade de autores envolvidos na mesma demanda e o nome das partes envolvidas, dos quais foram mantidos em sigilo por questões de proteção de privacidade (art. 31, §3, II, da Lei nº 12.527).

Adicionalmente, foi realizada a classificação das manifestações patológicas e problemas descritos nos laudos e pareceres técnicos, como: recalque e desaprumo, fissuras, rachaduras, risco de colapso, corrosão, destacamento, gretamento, porosidade, bolhas e bolor, desbotamento, infiltração, problemas nas instalações elétrica e hidrossanitárias, falhas nas instalações (aberturas de esquadrias), má utilização e a execução de reformas não comunicadas ao responsável técnico, a fim de determinar a diferença entre as opiniões técnicas dos profissionais que elaboraram o parecer técnico<sup>12</sup> e o laudo<sup>13</sup>, que avaliam as condições do mesmo imóvel.

Inicialmente estas informações foram tabuladas em programa Excel para síntese e análise quantitativas. Cada processo traz a classificação das manifestações patológicas presentes nos imóveis, avaliadas de maneira individualizada, tanto para as manifestações patológicas presentes dos pareceres técnicos, quanto as manifestações patológicas presentes nos laudos periciais.

Os pareceres técnicos presentes nas demandas protocolizadas, advém de documento elaborado por um assistente técnico, que deve necessariamente ser um profissional habilitado pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA, ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU, sendo o profissional de confiança e contratação da parte autora. O documento geralmente é protocolizado junto a exordial (petição inicial), representando assim, uma prova técnica.

O documento conhecido como laudo técnico é elaborado por um perito judicial,

---

<sup>11</sup> A Subseção Judiciária é uma unidade da Justiça Federal que faz parte da estrutura de cada Seção Judiciária, que por sua vez, representa cada estado. As Subseções são compostas por Varas, que são integradas por Juízes Federais e Servidores Públicos (TRF 4, online).

<sup>12</sup> Opinião, conselho ou esclarecimento técnico emitido por um profissional legalmente habilitado sobre assunto de sua especialidade, conforme NBR 14.653 (ABNT, 2001).

<sup>13</sup> Peça na qual o perito, profissional habilitado, relata o que observou e dá as suas conclusões ou avalia, fundamentadamente, o valor de coisas ou direitos, NBR 14.653 (ABNT, 2001).

nesse caso, inscrito no quadro do sistema estadual e/ou federal de protocolo de demandas civis, Processo Judicial Digital (PROJUDI/EPROC). O profissional além de obrigatoriamente também estar em dia com seu respectivo conselho profissional CREA e CAU, deve dispor de documentação comprobatórias de seu conhecimento técnico e demonstrar estar em dia com todas as suas obrigações civis.

Cada manifestação patológica encontrada nos documentos (parecer e laudo técnico) foi representada por um número, em uma listagem que vai do número 1 ao 11, conforme tabela 8. Outros termos recorrentes em edificações ou intrínsecas aos materiais e sua má utilização, que afetam o desempenho das edificações foi apresentada em listagem que vai do número 1 ao 4 (tabela 9).

**Tabela 8** - Demonstrativo da extração de dados referentes a manifestações patológicas analisadas nos processos judiciais.

Código	Manifestação Patológica	Detalhamento	Referência
1	Recalque	Movimento vertical descendente de um elemento estrutural	NBR 6122, (ABNT, 1996)
2	Fissura	Abertura ocasionada por deformações ou deslocamentos do substrato, que pode ser classificada em estática ou dinâmica/cíclica, finita ou infinita, cuja amplitude é variável	NBR 9575, (ABNT, 2010)
3	Rachadura	Aberturas profundas e acentuadas na superfície de elementos construtivos (espessuras 1,5 mm a 5,0 mm)	(LONGHI; TUTIKIAN; HELENE, 2020)
4	Risco de Colapso	Forma de ruína estrutural	NBR 6118, (ABNT, 2003)
5	Corrosão	Interação destrutiva de um metal com o ambiente, promove dissolução de íons metálicos por meio de reações químicas e eletroquímicas	(LONGHI; TUTIKIAN; HELENE, 2020)
6	Destacamento	Perda de aderência entre componente de acabamento e sua respectiva base	NBR 15575, (ABNT, 2024)
7	Gretamento	Trinca, semelhante a fios de cabelo, limitada á superfície esmaltada de placas cerâmicas.	NBR ISO 10545-11, (ABNT, 2017)
8	Bolhas	Efeito resultante da retenção, durante a formação da película de tinta, de pequena quantidade de gases ou líquidos.	NBR 15821, (ABNT, 2022)
9	Bolor	Micro-organismo que coloniza, causando apodrecimento e/ou mudanças das características da tinta. <i>Aspergillus brasiliensis</i> – ATCC 16404	NBR 12554, (ABNT, 2022)
10	Desbotamento	Alteração da cor original.	NBR 12554, (ABNT, 2022)
11	Infiltração	Penetração indesejável de fluidos nas construções	NBR 9575, (ABNT, 2010)

Fonte: ABNT (1996, 2010, 2017, 2020, 2022, 2024), Longhi; Tutikan e Helene (2020).

**Tabela 9** - Demonstrativo da extração de dados referentes questões intrínsecas aos materiais e sua má utilização.

Código	Questões intrínsecas/utilização	Detalhamento	Referência
1	Porosidade	Propriedade característica de cada material, diretamente relacionada a vazios presentes no material e sua capacidade de absorver ou difundir líquidos ou gases.	NBR 14944, (ABNT, 2017)
2	Falhas nas instalações (elétricas e Hidrossanitários)	Ocorrência que prejudica a utilização do sistema ou do elemento, resultando em desempenho inferior ao requerido	NBR 15575, (ABNT, 2024)
3	Falhas nas instalações (Aberturas de esquadrias)	Ocorrência que prejudica a utilização do sistema ou do elemento, resultando em desempenho inferior ao requerido	NBR 15575, (ABNT, 2024)
4	Má utilização	Irregularidade ou anormalidade que implica no término da capacidade da edificação ou de suas partes de cumprir suas funções como requerido	NBR 16747, (ABNT, 2020)

Fonte: ABNT (2017, 2020, 2024).

Em alguns casos, a análise se deu apenas a partir de um relatório fotográfico das manifestações patológicas protocolizado pela defesa da parte autora, em petição inicial a defesa descreveu as manifestações presentes nas fotografias, sendo também incluída na pesquisa.

A análise dos dados foi realizada por meio de uma leitura analítica das informações coletadas, com a identificação das alegações dos autores das ações e dos argumentos utilizados pela defesa.

#### 4.3 MANIFESTAÇÕES PATOLÓGICAS E DIAGNÓSTICOS

A Patologia das edificações é considerada o estudo das “doenças”, falhas e erros em construções que buscam sua remediação correta (LONGHI; TUTIKIAN; HELENE, 2020); ciência que visa identificar as causas e efeitos relacionados a existência de danos na construção civil, (SANTOS, 2011).

Por outro lado, falhas cometidas durante as etapas de projeto ou construção resultam em defeitos. Esses defeitos podem permanecer latentes ou se manifestarem ao longo do tempo. No entanto, a ruína completa como uma falha ocorre somente quando há uma interação entre agentes externos e os defeitos presentes nas estruturas (CBIC, 2021).

A gênese do problema pode ocorrer em qualquer fase do ciclo de vida de uma construção: planejamento, projeto, fabricação dos materiais execução dos sistemas, uso

ou descarte da edificação (LONGHI; TUTIKIAN; HELENE, 2020).

Um exemplo de causas mais frequente de problemas patológicos em edificações está relacionada a erros de projeto, correspondendo a 40% dos casos. Outras incidências ocorrem devido a falhas no planejamento (28%), nos materiais utilizados (18%), no uso inadequado (10%) e na execução (4%) (HELENE, 2007). Estas faixas podem variar consideravelmente, conforme se especificam os locais considerados em regiões específicas do país e se consideram períodos diferenciados.

Os problemas patológicos surgem devido à seleção inadequada dos materiais utilizados na construção, ao processo construtivo empregado e à falta de conhecimento das normas por parte dos profissionais envolvidos (FRANÇA, 2011). A identificação da origem do problema colabora com os fins judiciais, eis que permite responsabilizar quem cometeu a falha. As principais causas das manifestações patológicas estão relacionadas com a falha na elaboração dos projetos, execução, má qualidade dos materiais, variações térmicas e cargas excessivas (OLIVEIRA; 2019).

As falhas de execução estão predominantemente associadas ao processo de produção, sendo influenciadas por diversos fatores. Estes podem incluir a deficiência dos projetos e as falhas ao longo de todos os processos da construção, ou seja, concepção e execução (FERREIRA, 2018). Na fase de construção é comum o surgimento de manifestações patológicas frente a ausência de mão de obra qualificada e a má execução do projeto (OLIVEIRA, 2019).

Os agentes causadores produzem a manifestação patológica, que podem ser intrínsecos ou extrínsecos. Os agentes intrínsecos são os processos de deterioração inerentes aos sistemas (materiais e peças empregados na produção, execução ou uso e falhas humanas), já os extrínsecos atuam de fora para dentro e independem da composição do material e das falhas relacionadas ao processo construtivo (LONGHI; TUTIKIAN; HELENE, 2020).

Exemplos de agentes causadores Intrínsecos: Gás carbônico, deficiências de execução, utilização de materiais reativos no concreto. Extrínsecos: Sobrecarga, impactos, vibrações, agentes químicos e biológicos, ação do fogo (LONGHI; TUTIKIAN; HELENE, 2020).

A origem das manifestações se divide em: Materiais (7%), ausência de manutenção (3%), casos fortuitos (6%), utilização inadequada (13%), projeto (18%), execução (51%) e outros (2%) (SILVA; JANOV, 2018). Outros fatores estão atrelados a erros na concepção de projeto, tais como: falta de informação, ausência de dados

técnicos, mudanças de ambientes não previstas anteriormente, divergência má finalidade da obra (MITZSUZAKI; 2019).

Estruturas de concreto armado estão cada vez mais vulneráveis ao aparecimento de manifestações patológicas, a incidência das manifestações varia em: 8% na mudança de utilização, 8% em colapso, 12% umidade, 13% deslocamentos, 31% corrosão, 49% defeitos executivos e 52% fissuras (CARMONA; MAREGA, 1988). É possível verificar outras nomenclaturas destinadas a possíveis manifestações patológicas, conforme tabela 10.

**Tabela 10** - Manifestações patológicas e possíveis causas.

<b>Manifestação patológica</b>	<b>Causas prováveis</b>
Fissuras por variação térmica	Variação de temperatura e seus efeitos na estrutura, causando retração, dilatação volumétrica, geração de esforços de tração e formação de fissuras ativas
Fissuras por movimentação térmica ambiental	Variação de temperatura interna e externa, causando dilatação de elementos expostos e fissuração em elementos que não se dilatam
Fissuração por retração hidráulica e térmica	Alta relação água/cimento, alto calor de hidratação e excesso de vibração durante a concretagem. Possível má execução da cura do concreto. Resultados incluem diminuição do volume dos elementos de concreto e surgimento de fissuras que atravessam o elemento
Fissuras por retração hidráulica	Secagem prematura do concreto devido à cura inadequada, alta relação água/cimento, excesso de finos, excesso de vibração durante a concretagem
Fissuração por dessecação superficial	Alta relação água/cimento. Excesso de vibração durante a concretagem. Exsudação e evaporação da água de amassamento. Absorção excessiva de água pelos agregados ou pelas formas. Resultado inclui o surgimento de fissuras nas primeiras fases
Eflorescência	Infiltração de água sob pressão através dos poros do concreto ou fissuras. Dissolução ou hidrólise da cal livre hidratada, resultando na lixiviação. Acúmulo de solução saturada de hidróxido de cálcio na superfície do concreto, causando eflorescência. Carbonatação do hidróxido de cálcio na superfície do concreto
Impacto	Choques causados por elevadores de cargas, veículos ou embarcações no concreto. Resultado inclui lascamento ou ruptura do concreto afetado
Abrasão	Desgaste superficial causado por atrito a seco. Inclui desgaste da pasta e dos agregados do concreto
Erosão	Desgaste do concreto devido à ação de fluidos contendo partículas sólidas em suspensão. Colisão das partículas com o concreto. Resultado inclui desgaste superficial. A resistência à compressão do concreto afeta a intensidade do efeito da erosão, sendo que menor resistência resulta em maior desgaste
Cavitação	Escarificação superficial do concreto causada por grandes impactos. Intrusão de bolhas de vapor d'água na superfície irregular do concreto. Exemplo típico é a ocorrência em vertedouros de represas
Ação biológica	Presença de microrganismos como bactérias heterotróficas, fungos filamentosos, fungos e bactérias redutoras de sulfato. Produção de ácidos orgânicos, gás sulfídrico e ácido sulfúrico como produtos de metabolismo desses microrganismos. Mecanismo de deterioração envolve a dissolução da portlandita e silicatos hidratados no concreto
Compressão em pilares	Impacto das sobrecargas na estrutura. Formação de fissuras que dependem da esbeltez e do grau de ancoragem transversal das extremidades da estrutura
Compressão em vigas	Concreto de resistência inadequada. Ocorrência sobrecargas não previstas
Flexão e cortante em vigas	Atuação de sobrecargas resultantes de solicitações de flexão pura ou da combinação de flexão e cortante. Ocorrência de fissuras por flexão pura no meio do vão que terminam na posição da linha neutra. Fissuras decorrentes da

<b>Manifestação patológica</b>	<b>Causas prováveis</b>
	combinação de flexão e cortante, inclinadas, localizadas entre o meio do vão e o apoio. Presença de fissuras por cortante inclinadas, próximas ao apoio, devido à carga distribuída
Flexão em laje	Laje muito flexível em estruturas executadas pelo processo de formas tipo túnel. Juntas de concretagem mal executadas. Armadura insuficiente ou mal posicionada. Ancoragem longitudinal insuficiente. Desforma antes do tempo. Ocorrência de sobrecarga não prevista. Fissuração como resultado desses fatores
Momento torsor em lajes	Armadura de anto e proteção térmica insuficiente
Torção em vigas	Atuação de sobrecargas combinadas com solicitações de flexão e cortante. Geração de tensões tangenciais à estrutura, semelhantes às tensões de cisalhamento. Fissuração a 45° em todas as faces do elemento, de forma helicoidal, propagando-se acima da linha neutra
Aderência e ancoragem	Atuação de sobrecargas na estrutura. Utilização de concreto com resistência inadequada. Ancoragem insuficiente das armaduras. Ocorrência de exsudação na parte inferior das armaduras horizontais. Deficiência de altura das nervuras. Perda de aderência entre a armadura e o concreto. Necessidade de escoramento adequado durante a construção. Fissuração próxima às armaduras
Corrosão de armaduras - Carbonatação	Penetração de CO <sub>2</sub> da atmosfera no concreto através da porosidade e fissuras. Presença de umidade nos poros do concreto. Reação do CO <sub>2</sub> com os componentes alcalinos da pasta de cimento hidratada. Formação de carbonatos. Diminuição do pH do concreto. Despassivação da armadura. Ocorrência de corrosão
Ataque por cloretos	Contaminação dos agregados, água de amassamento ou uso de aditivo acelerador de pega contendo CaCl <sub>2</sub> . Ingresso de meios externos marinhos, sais de degelo ou atmosfera industrial. Combinação de cloretos com os aluminatos do cimento. Formação de cloroaluminato ou sal de Friedel. Teores de Cl <sup>-</sup> superiores a 0,4% em relação à massa de cimento resultam na despassivação da armadura. Ocorrência de corrosão da armadura
Ruptura de Cisalhamento	Sobrecarga não prevista. Seção insuficiente da viga. Utilização de concreto com resistência inadequada. Taxa de armadura longitudinal insuficiente. Desforma precoce. Estribos insuficientes, com diâmetro menor que o exigido ou comprimento de ancoragem insuficiente
Flexão e torção	Ancoragem insuficiente do aço de reforço. Aço de reforço mal posicionado no projeto ou durante a execução. Sobrecarga não prevista. Armadura de reforço insuficiente. Não consideração dos esforços de torção. Utilização de concreto com resistência inadequada
Compressão	Cálculo deficiente. Excesso de carga. Seção insuficiente com quantidade excessiva de aço na zona de tração. Utilização de concreto com menor resistência
Segregação devido a concretagem malfeita	Concreto mal dosado. Dimensão máxima característica do agregado maior que o espaçamento da armadura. Concreto vertido de alturas superiores a 2,50m. Compactação inadequada, seja excessiva ou deficiente
Segregação devida a mau detalhamento ou mau posicionamento da armadura	Erros de projeto na colocação das barras de aço. Erros na colocação das barras de aço durante a execução
Armaduras aparentes	Falta de colocação de espaçadores. Mistura ou deslocamento de armaduras de diferentes bitolas devido ao trânsito de operários. Exposição de armaduras aparentes no momento da retirada das formas
Escorregamento da armadura em vigas	Colocação de estribos sem fechar ou com comprimento de ancoragem insuficiente. Ancoragem insuficiente do aço de reforço. Má aderência do aço de reforço com o concreto. Sobrecarga não prevista. Utilização de concreto com resistência inadequada
Retração plástica no topo do pilar	Vibração excessiva durante a concretagem. Alta relação água/cimento. Concretagem defeituosa no topo do pilar

Fonte: Manual de recuperação de Estruturas de Concreto (Helene, 2003).

A identificação dos vícios construtivos nos imóveis pertencentes aos empreendimentos habitacionais, que se tornaram objeto de processos judiciais, é realizada através de documentos técnicos elaborados por peritos ou assistentes técnicos. Esses documentos são geralmente detalhados, informando a localização, características físicas do imóvel, área construída, extensão e gravidade dos defeitos (se houver), bem como suas possíveis causas. Esses relatórios servem como base para as decisões judiciais, auxiliando na determinação da responsabilidade dos envolvidos.

Para elaboração dos documentos técnicos, os profissionais podem utilizar diferentes maneiras de analisar o problema, a depender do objeto. Estudos relacionados a vícios de construção, geralmente são realizados através de inspeção visual, ensaios não destrutivos (ultrassom, termografia, testes de resistência), análises laboratoriais, consultas a normas técnicas vigentes, pesquisas bibliográficas, entrevistas e consultas com moradores e/ou outros profissionais da área.

Em alguns casos, o documento técnico produzido por profissionais, seja o assistente técnico indicado pelas partes ou o perito nomeado pelo magistrado, pode ser impugnado, a depender do entendimento das partes, profissionais envolvidos no caso ou até mesmo pelo magistrado, devendo sempre ser justificado a motivação da impugnação que pode ou não ser aceita. Nesses contextos, os magistrados têm a prerrogativa de basear suas decisões em todas as provas apresentadas no processo, incluindo as informações contidas no laudo pericial e nos pareceres técnicos, quando aplicáveis.

## 4.4 RESULTADOS E DISCUSSÕES

### 4.4.1 PROCESSOS JUDICIAIS AO LONGO DOS ANOS

As demandas judiciais compiladas representadas por unidades habitacionais, estão localizadas em 18 condomínios residenciais, totalizando 441 unidades, além de 28 unidades isoladas (Tabela 11). Essa diversidade de locais e contextos reforça a necessidade de uma avaliação individualizada, levando em consideração os impactos sofridos por cada morados.

**Tabela 11:** Número de unidade habitacional, objeto de ação judicial por condomínio.

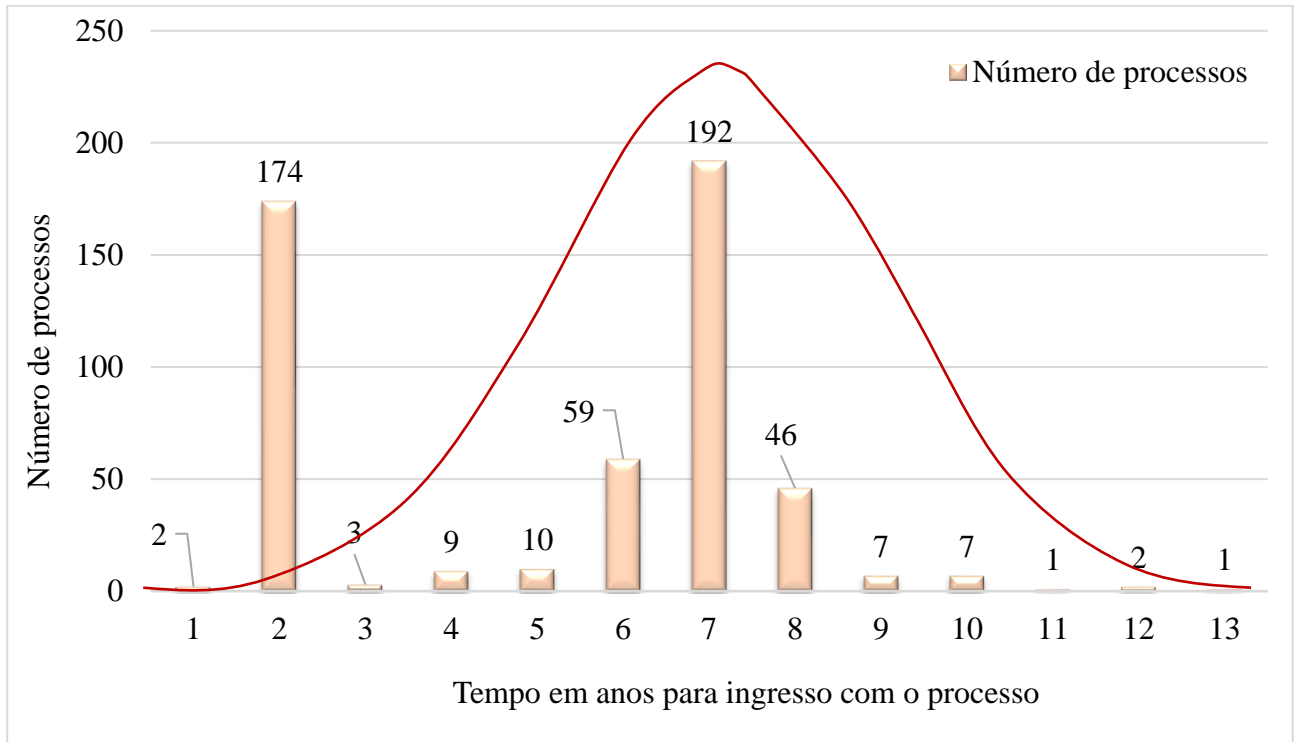
Condomínio	Número de processos	Ano de construção
Condomínio A	173	2018
Condomínio B	84	2012
Condomínio C	48	2013
Condomínio D	37	2011
Condomínio E	31	2012
Condomínio F	21	2011
Condomínio G	11	2004
Condomínio H	10	2011
Condomínio I	10	2012
Condomínio J	3	2004
Condomínio K	3	2011
Condomínio L	3	2011
Condomínio M	2	1992
Condomínio N	1	2019
Condomínio O	1	2013
Condomínio P	1	2013
Condomínio Q	1	2011
Condomínio R	1	2007
Casa isolada	28	1989 a 2016
Soma	469	

Fonte: Produzido pelo autor.

O período que os usuários levaram para acionar a Caixa Econômica Federal varia significativamente, abrangendo um intervalo de 2 a 25 anos, após o recebimento de sua unidade (Figura 14). Esse dado evidencia que, quando os proprietários das unidades habitacionais decidem iniciar um processo judicial relacionado a vícios construtivos, em muitos casos, o prazo de garantia já expirou. É importante notar que as sentenças costumam levar esse fator em consideração durante o julgamento dos casos, após as defesas abordarem o tema.

No período de até dois anos após a conclusão da construção, observa-se um número significativo de ações judiciais relacionadas ao empreendimento, especialmente por envolver diversas unidades de um mesmo condomínio residencial. Esse fato evidencia a presença de indícios de vícios construtivos manifestados em um intervalo relativamente curto após a entrega das habitações (Figura 14).

**Figura 14** - Tempo que se leva para entrar com a demanda judicial e a quantidade de processos por período.

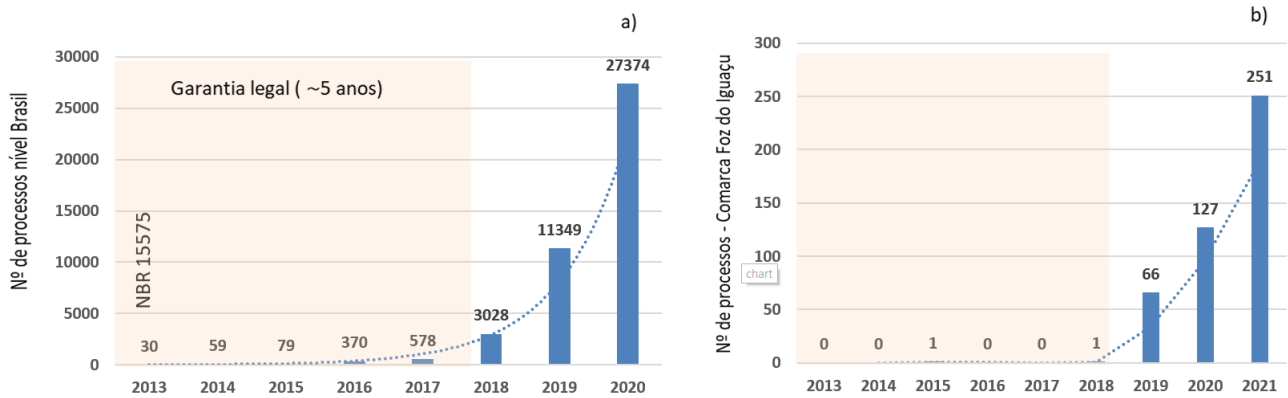


Fonte: produtor pelo autor.

Conforme dados disponibilizados pela Caixa Econômica Federal, através do “Programa De Olho Na Qualidade” (Figura 15-a) e de dados extraídos das varas federais da Subseção Judiciária de Foz do Iguaçu-PR (Figura 15-b), é possível verificar um crescimento exponencial de demandas judiciais relacionadas a vícios construtivos após a vigência da NBR 15575 (ABNT, 2013).

**Figura 15:** Demandas judiciais envolvendo vícios construtivos contra CEF, nível nacional (a) e Subseção

## Judiciária de Foz do Iguaçu (b).



Fonte: Produzido pelo autor.

Os números demonstrados na Figura 15-a, representam apenas as demandas judiciais protocoladas nas esferas federais do país, bem como a Figura 15-b demonstra o número de processos protocolados nas varas federais presentes na Subseção Judiciária de Foz do Iguaçu/PR (objeto desta pesquisa), não levando em conta os processos protocolados nos fóruns estaduais, ou seja, na justiça comum dos estados (as figuras terminam em anos diferentes por conta dos dados que foram disponibilizados).

Com base na busca realizada nos sistemas eletrônicos da primeira e segunda varas federais da Subseção Judiciária de Foz do Iguaçu, PR no período compreendido entre 2013 e 2021, constatou-se que foram protocolados um total de 257 processos na primeira vara federal e 212 processos na segunda vara federal, envolvendo vícios de construção.

Conforme dados das amostras pode-se notar que o valor das unidades habitacionais motivadoras da ação estão entre R\$ 41.277,21 e R\$ 145.000,00 (sem correção inflacionária); o que as caracteriza de padrão de construção considerado econômico ou de baixo custo com público que pertencem a famílias com renda mensal de até R\$ 1.800,00 (Faixa I do PMCMV), com subsídios e condições especiais de financiamento oferecidos pelo programa governamental.

O valor correspondente aos danos materiais das ações analisadas, por unidade habitacional varia entre R\$ 2.200,00 e R\$ 160.000,00, levando em consideração material e mão de obra e em alguns casos valores de reparações necessárias já realizadas ou de despesas adicionais, tais como hospedagem para realização de reparos, pagamento de taxas condominiais, valores de gastos despendidos por atrasos na conclusão da obra, honorários de profissionais que elaboraram o parecer técnico.

Valores destinados a danos morais<sup>14</sup>, por unidade de habitação, que na maioria dos casos é somado por morador da unidade habitacional. O valor encontrado nas ações analisadas, variam entre R\$ 3.000,00 á R\$ 800.000,00 (por demanda), o que indica uma ampla faixa de valores e possíveis demandas legais relacionadas às construções de baixo custo (figura 16).

**Figura 16:** Valores referentes ao financiamento, pedidos de indenização por danos materiais e morais, e idade da construção por unidade habitacional.

<b>Valor de financiamento por unidade habitacional</b>	
Valor médio da unid. habitacional	R\$ 55.020,54
Valor máximo da unid. habitacional	R\$ 145.000,00
Valor mínimo da unid. habitacional	R\$ 41.277,21

<b>Valores dos pedidos indenizatórios – Danos Materiais</b>	
Valor médio dano material	R\$ 18.269,21
Valor máximo dano material	R\$ 160.000,00
Valor mínimo dano material	R\$ 2.200,00

<b>Valores dos pedidos indenizatórios – Danos Morais</b>	
Valor médio dano moral	R\$ 64.789,35
Valor máximo dano moral	R\$ 800.000,00
Valor mínimo dano moral	R\$ 3.000,00

<b>Ano de construção por unidade habitacional</b>	
Obra mais nova	2019
Obra mais antiga	1989

Fonte: Produzido pelo autor.

Muito embora, os valores das ações sejam semelhantes para o mesmo empreendimento habitacional, acredita-se que o advogado, ao protocolizar a ação, entende que, por se tratar do mesmo empreendimento, os valores pleiteados em indenizações deveriam ser os mesmos. No entanto, cabe uma crítica a essa abordagem, uma vez que cada morador/indivíduo tem suas peculiaridades. Nesse sentido, o “sofrimento” de cada um deve ser analisado caso a caso.

Ao se analisar o número de demandas judiciais protocolizadas pelos advogados, buscou-se entender a presença da litigância abusiva. Os dados extraídos na pesquisa evidenciam que quatro dos advogados encarregados das defesas são responsáveis por

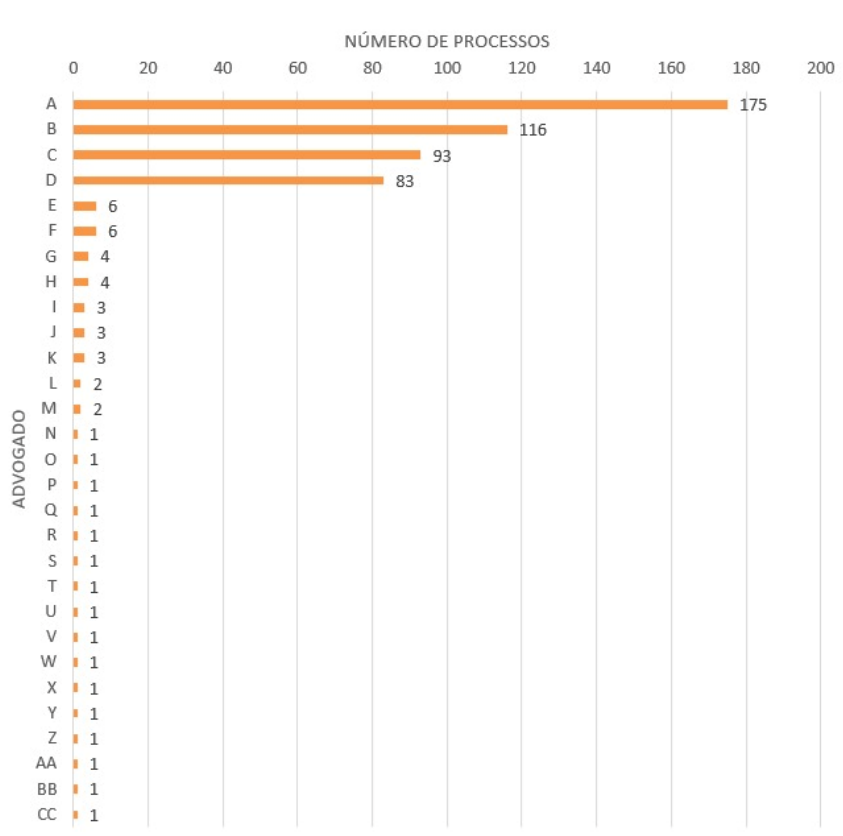
<sup>14</sup> Dano moral: Os danos morais em ações relacionadas a vícios construtivos, são considerados como violação do direito da personalidade, atingindo a honra e a dignidade do ser humano, Art. 11 do Código Civil (BRASIL, 2002).

uma quantidade significativa de processos. Em particular, um desses advogados representou 178 (38%) processos de todos os avaliados (figura 17), outros três escritórios de advocacia representaram mais de 50, totalizando 243, (51%) processos em um mesmo condomínio residencial. As petições iniciais se repetem nesses casos, sendo alterado apenas o nome das partes, já os valores pleiteados apresentam pequenas variações quando se trata de unidades do mesmo condomínio habitacional.

Ao se analisar as demandas, observa-se que os pedidos indenizatórios foram feitos de forma genérica, sem individualizar cada situação, considerando que as edificações (objeto de ação) foram ajuizadas em cidades distintas e apresentaram teses defensivas e pareceres técnicos semelhantes, além de serem representados pelos mesmos advogados.

É pouco provável que os mesmos advogados tenham sido escolhidos por confiança dos autores que figuram o polo ativo dos processos, tem-se um indício de que o contato para propositura do processo judicial tenha partido do próprio escritório de advocacia, o que é vedado pela Ordem dos Advogados do Brasil – OAB, caracterizando o exercício da litigância abusiva.

**Figura 17** – Número de processos protocolado por advogado.

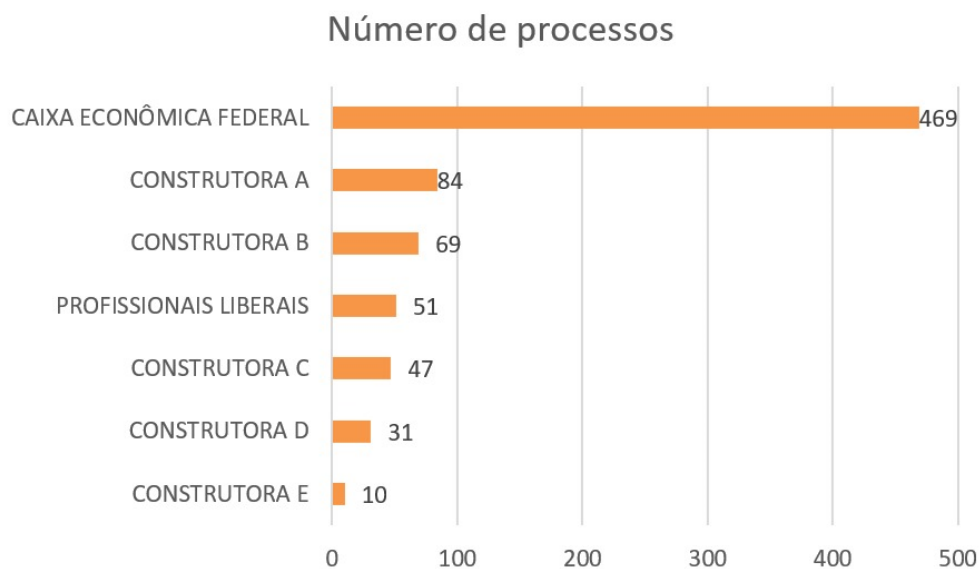


Fonte: Produzido pelo autor.

Ao ser utilizado o mesmo parecer técnico para todas as residências de um mesmo condomínio, a prova se torna genérica, dificultando a real constatação do dano sofrido pela parte autora. Mesmo que comprovado que a construção apresenta vícios construtivos, é necessário que se realize um estudo personalizado das manifestações patológicas, para cada unidade habitacional, compreendendo todas as questões que envolvem o dano ocorrido. Nesse mesmo sentido, se aplica ao dano moral, que deve ser analisado da mesma maneira, garantido que cada caso seja analisado devidamente e a justiça seja mais certa.

A respeito da frequência de empresas que se encontram no polo passivo, de todos os processos analisados, a Caixa Econômica Federal está presente em 100% deles, considerando que a pesquisa foi realizada utilizando seu CNPJ. No entanto, uma construtora apareceu em 84 processos com diferentes partes autoras (figura 18), o que demonstra novamente a presença da litigância abusiva, visto que o número de processos protocolizados por advogados é maior do que o número de vezes que um mesmo réu aparece na pesquisa.

**Figura 18:** Número de processos com o mesmo polo passivo.



Fonte: Produzido pelo autor.

Essa discrepância evidencia que alguns advogados estão aproveitando a situação para mover ações em massa, frequentemente sem a devida individualização das demandas, a prática de oferecimento de serviços profissionais ou captação de clientes é expressamente vedado pelo Código de Ética e Disciplina da OAB (art. 7º). Além disso, a

inclusão repetitiva de réus específicos sugere uma estratégia de litigar em quantidade, mais focada no volume de processos do que na resolução justa e específica de cada caso.

O número de autores em cada demanda varia, embora o autor da ação geralmente seja o proprietário do imóvel. No entanto, nada impede que as demandas sejam protocolizadas em nome de múltiplos autores, visto que todos os residentes do imóvel podem sofrer com os possíveis vícios de construção. Na pesquisa, constatou-se que o número de autores por processo varia entre um e oito, com o pedido de indenização sendo realizado por morador.

É possível verificar a presença de cidades diferentes a de Foz do Iguaçu, em processos judiciais é comum que algumas cidades entrem em análise de Subseções Judiciárias diferentes, isso ocorre devido à organização e competência jurisdicional estabelecidas pelo Poder Judiciário. As Subseções Judiciárias são unidades que delimitam a área territorial onde um determinado tribunal exerce sua jurisdição.

Em alguns casos, uma cidade pode estar sob a jurisdição de uma Subseção Judiciária específica, mesmo não sendo o local geográfico onde o tribunal está sediado. Isso pode ocorrer devido a critérios como a distribuição equitativa de processos entre as Subseções Judiciárias, a especialização de determinados tribunais ou a otimização do sistema judiciário.

O sorteio é um procedimento comum utilizado para determinar qual juiz ou qual vara irá julgar um determinado processo quando há mais de uma opção disponível dentro da mesma Subseção Judiciária. O sorteio é realizado de forma aleatória e impessoal, garantindo imparcialidade e igualdade de condições entre as partes envolvidas no processo. Nesta pesquisa, constatou-se a presença das cidades paranaenses de Foz do Iguaçu, Maringá, Ponta Grossa, Medianeira, Cascavel, Cianorte, Ibiporã e Londrina.

Portanto, uma cidade diferente de Foz do Iguaçu pode ser incluída na Subseção Judiciária de Foz do Iguaçu em processos judiciais devido à estrutura e organização do sistema judiciário, e o sorteio é utilizado para designar o juiz responsável pelo caso dentro dessa Subseção Judiciária.

#### 4.4.2 VÍCIOS CONSTRUTIVOS NOS PROCESSOS JUDICIAIS ANALISADOS

Quanto às manifestações patológicas, observa-se uma variação de opiniões entre os pareceres técnicos e laudos (figura 19), encontrados nas demandas analisadas. Em alguns casos, é notável a inclusão do mesmo parecer técnico para unidades diferentes presentes no mesmo conjunto habitacional. As infiltrações são as manifestações

patológicas mais comuns, presentes em 87% dos pareceres técnicos, seguidas por fissuras com 85,5% e falhas nas instalações de esquadrias, com 84,3%.

Já nos laudos, a situação é divergente, o que mais aparece é o item “outros”, representados por incêndio, ausência de manutenções, recusa da entrada do perito para elaboração do documento, dentre outras. A presença de reformas não autorizadas, surgiram em 154 laudos periciais, totalizado 29,8% dos casos, nesses casos é alegado em teses de defesa a perda da garantia.

**Tabela 12** - Quantidade de manifestações patológicas encontradas nos documentos técnicos.

Parte autora															
Recalque e Desaprumo	Fissura	Rachadura	Risco de Colapso	Corrosão	Destacamento	Gretamento	Porosidade	Bolhas e Bolor	Desbotamento	Infiltração	Falhas nas instalações (elet. Hidro.)	Falhas nas instalações (Aberturas)	Má utilização	Reformas	Outros
33,5%	85,5%	51,0%	17,6%	16,3%	31,8%	21,1%	6,8%	68,4%	31,0%	87,0%	57,6%	84,3%	0,4%	0,0%	1,2%
173	441	263	91	84	164	109	35	353	160	449	297	435	2	0	6

Fonte: Produzido pelo autor.

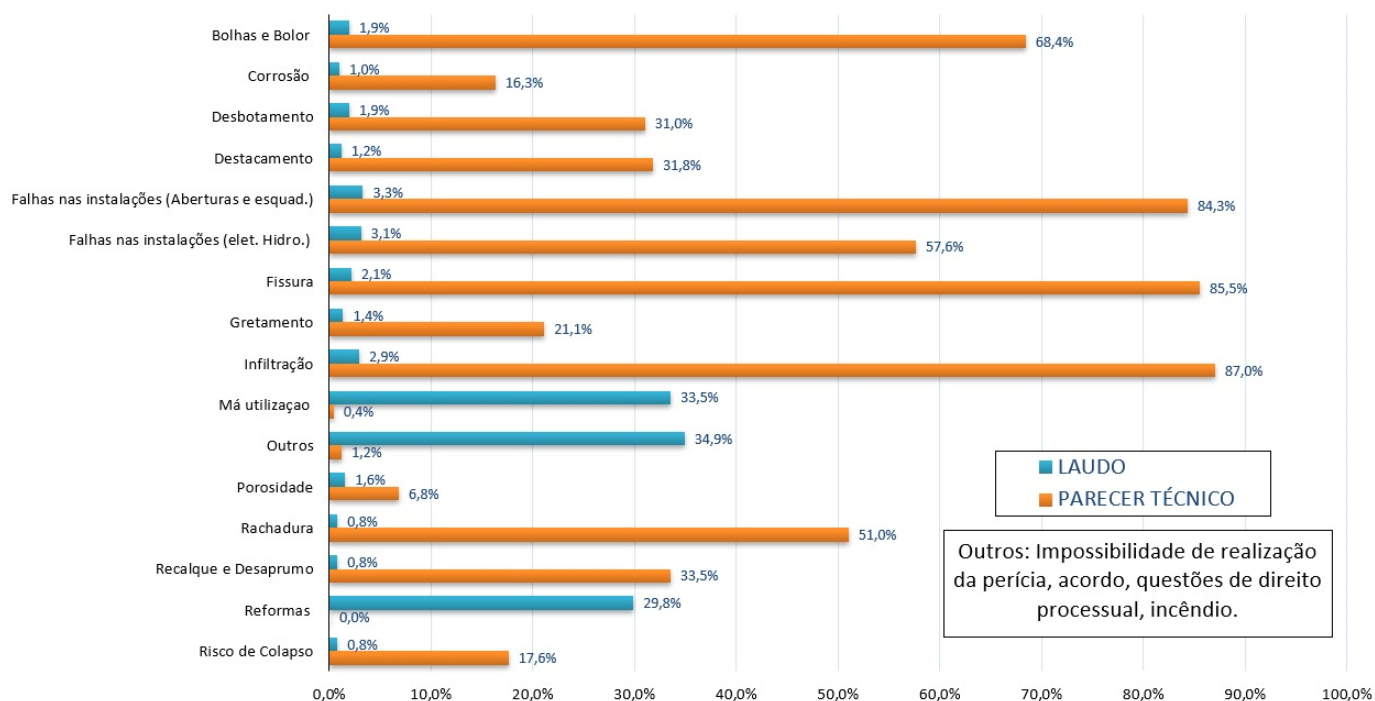
**Tabela 13** - Quantidade de manifestações patológicas encontradas nos laudos periciais.

Laudo															
Recalque e Desaprumo	Fissura	Rachadura	Risco de Colapso	Corrosão	Destacamento	Gretamento	Porosidade	Bolhas e Bolor	Desbotamento	Infiltração	Falhas nas instalações (elet. Hidro.)	Falhas nas instalações (Aberturas)	Má utilização	Reformas	Outros
0,8%	2,1%	0,8%	0,8%	1,0%	1,2%	1,4%	1,6%	1,9%	1,9%	2,9%	3,1%	3,3%	33,5%	29,8%	34,9%
4	11	4	4	5	6	7	8	10	10	15	16	17	173	154	180

Fonte: Produzido pelo autor.

As divergências entre os pareceres técnicos e os laudos periciais podem ocorrer pelos diferentes métodos de avaliação, interpretação de dados, conflitos de interesse entre as partes envolvidas, experiência dos profissionais responsável pela elaboração do documento, além da presença da litigância abusiva, a qual replica a mesma opinião técnica em diferentes unidades habitacionais (Figura 19 e 20).

**Figura 19:** Representação gráfica das manifestações patológicas presentes nos pareceres técnicos x Laudos Judiciais.



Fonte: Produzido pelo autor.

Destaca-se que as divergências de opiniões técnicas fazem parte do processo judicial, considerado até uma questão comum em casos mais complexos, cabendo ao magistrado analisar todas as evidências e argumentos apresentando pelas partes, afim de precisar sua sentença.

As manifestações patológicas, como fissuras, que surgiram nas construções de programas habitacionais federais analisados na Subseção Judiciária de Foz do Iguaçu, ocorrem devido a diversos fatores, como: erros na concepção do projeto (falta de pilares, problemas na transição entre elementos estruturais e ausência de compatibilização).

É importante ressaltar que a Norma de Desempenho NBR 15575 (ABNT, 2022) não trata especificamente das garantias relacionadas a trincas e fissuras, mas estabelece critérios para aceitação desses defeitos dentro dos limites estabelecidos.

Além disso, a presença de erros na execução da obra (falhas na mão de obra, dosagem inadequada do concreto, tempo de cura inadequado e escoramento insuficiente), estão fortemente descritos nos documentos técnicos da pesquisa, o que justifica o surgimento dessas manifestações.

Como exemplo, podemos citar um caso específico de uma edificação com 14 blocos de 02 pavimentos, o qual é objeto de ação em vários processos, com a principal causa da

manifestação patológica<sup>15</sup> associada ao risco de colapso e relacionada a alguns dos fatores mencionados. As fissuras e rachaduras foram causadas, principalmente, por um erro na concepção do projeto estrutural, que adotou a alvenaria convencional, utilizando blocos cerâmicos com 6 furos (tijolos comuns), como alvenaria estrutural.

A baixa resistência a compressão dos blocos associada ao risco de ruptura frágil, devido à disposição dos furos na horizontal levou a desocupação do local, desalojando mais de 400 famílias.

Nas alvenarias estruturais são empregados blocos de concreto ou cerâmicos normalizados e não blocos comuns. Na obra em questão, assim como em vários outros conjuntos habitacionais construídos na região, a mesma concepção inadequada foi utilizada para diminuir custos em programas habitacionais de baixa renda.

Seguindo a mesma linha de orientação, focada em baixo custo, não foram feitas sondagens e as estacas manuais de fundação projetadas tinham diâmetro de 25cm e comprimento de 1,20m. As vigas baldrame possuíam seção de 15x20cm com armaduras longitudinais de 6,3mm, insuficientes para transferir de forma adequada para o solo as cargas de 02 pavimentos, conforme mencionado nos documentos técnicos presentes nas ações.

Na maioria dos casos, as manifestações patológicas são agravadas por alterações indevidas feitas pelos moradores, como as retiradas de paredes, aberturas para passagem de tubulações das instalações hidrossanitárias e elétricas, construção de novas paredes e sobrecargas devido à mudança de utilização.

Somados a isto, ainda existem as movimentações térmicas, falhas de impermeabilização e a falta de uma manutenção mínima. O terreno apresenta declive e a drenagem insuficiente acarreta a erosão do solo nas proximidades dos prédios, agravando os problemas detectados.

O conjunto das manifestações patológicas existentes nesta edificação levou a elaboração de diversos laudos de avaliação estrutural e predial, seja por determinação do Poder Público ou por iniciativa dos próprios proprietários. As divergências apontadas nos Laudos implicam em uma discussão jurídica que se estende até os dias atuais, sobre as possíveis soluções que são a demolição total ou os reforços e as recuperações.

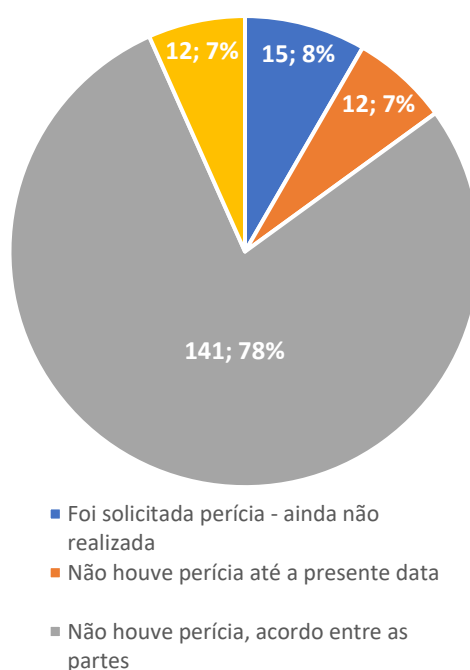
Ao se analisar todas as demandas propostas, não foi possível verificar a presença

---

<sup>15</sup> As informações técnicas em relação as manifestações patológicas foram extraídas dos documentos presentes nos processos avaliados.

de todas as manifestações patológicas presentes nos imóveis por diversos fatores, tais como: no momento da realização da perícia, o morador não estava presente ou não liberou o acesso à residência; a demanda judicial foi convertida em acordo entre as partes, descartando a necessidade de avaliação dos possíveis vícios; o processo judicial ainda não chegou ao momento de indicação do perito judicial; ou por outros motivos ligados ao direito, como inépcia da petição inicial, alegação de intempestividade ou até mesmo incompetência do juízo (figura 21).

**Figura 20:** Representação gráfica das demandas sem avaliação das manifestações patológicas (baseado em 180 casos de amostra).



Fonte: Produzido pelo autor.

Portanto, dentre o número total dos processos analisados, 180 não apresentaram laudos técnicos, 141 (78%) processos foram resolvidos através de acordos judiciais, descartando a necessidade da realização da perícia, 15 (8%) processos não avançaram para nomeação do perito judicial, 12 (7%), processos ainda não chegaram à data estipulada para realização da perícia, 12 (7%), processos foram encerrados por questões de direito que antes de chegar a esta fase.

Dessa forma, a análise dos processos envolvendo vícios construtivos evidencia a complexidade das questões técnicas e jurídicas, ressaltando a importância de uma abordagem individualizada para cada caso, garantindo a justiça e a solução adequada para todos os envolvidos.

#### 4.4.3 ACORDOS NOS PROCESSOS JUDICIAIS ANALISADOS

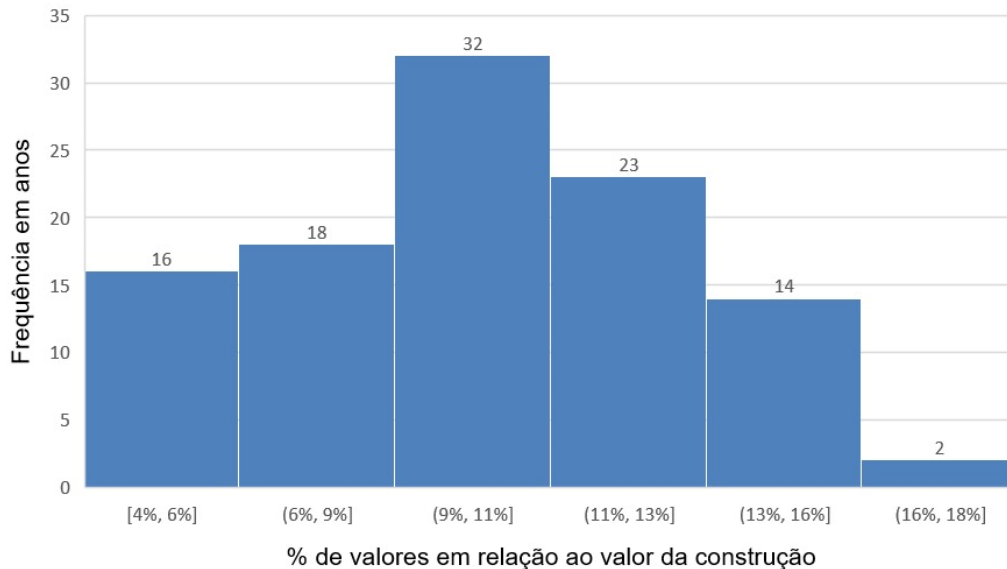
Acordos judiciais costumam ser frequentes em demandas envolvendo vícios construtivos e podem ocorrer em qualquer fase do processo. Eles podem ser realizados de maneira simplificada entre as partes, que devem informar o juízo e solicitar a homologação do acordo.

Quando homologado, as partes se obrigam a cumprir os termos acordados, encerrando o litígio. Caso o acordo não seja cumprido, é possível reabrir a questão judicialmente para exigir o cumprimento das obrigações estipuladas.

Nas demandas analisadas, os acordos homologados apresentam uma variação significativa, correspondendo de 4% a 6% até 16% a 18% do valor da obra (figura 22). Esse valor é refletido conforme a negociação entre as partes, que ao aceitar, declaram que seus interesses foram contemplados, além de encerrar o litígio de maneira mais célere.

No que tange aos pedidos de indenização por danos morais, observa-se que os valores solicitados variam entre 1% a 20% até 77% a 96% do que foi pedido em sede de petição inicial (figura 23). Essa variação demonstra a complexidade inerente a quantificação dos danos morais, que dependem do impacto na vida da parte autora em relação ao objeto da ação.

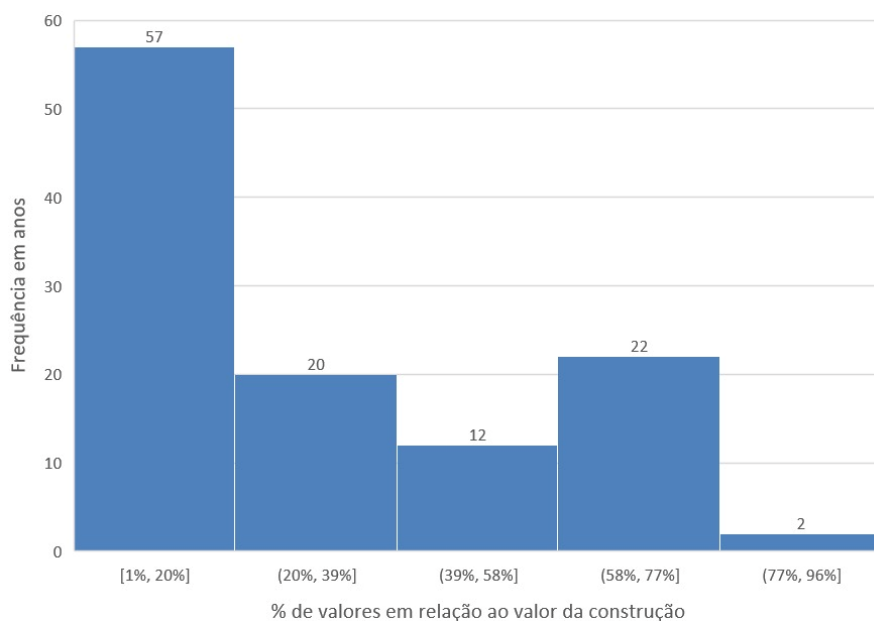
**Figura 21:** Representação gráfica dos valores acordados em relação ao valor da construção.



Fonte: Produzido pelo autor.

**Figura 22:** Representação gráfica dos valores solicitados em indenizações por danos morais pagos em

acordo.



Fonte: Produzido pelo autor.

Diante desses resultados, nota-se que o sistema de demandas judiciais envolvendo vícios construtivos é uma prática de protocolo de ações com valores referentes a indenizações superiores ao valor real do próprio imóvel. Em parte dos casos, os valores exorbitantes são acordados em montantes significativamente menores.

A questão é que ao protocolizar uma ação não existem nenhum impedimento para o advogado solicitar valores excessivos, em parte, isso ocorre porque quando tratado de unidades habitacionais pertencentes a políticas públicas, a parte autora se vale do benefício da assistência judiciária gratuita, o que descarta o ônus do possível pagamento de honorários advocatícios sucumbênciais, caso a ação não seja bem-sucedida.

Essa questão acaba por incentivar a prática da litigância abusiva, considerando que os pedidos de indenizações são desproporcionais, assim, cria-se a expectativa nas partes em alcançar acordos mais vantajosos. Por outro lado, a dificuldade de se orçar o custo real para reparos, quando existe de fato a presença de vícios construtivos, contribui para a demorada das soluções e o protocolo em massa de ações desnecessárias que cobrecarregam o sistema judiciário.

Essa prática prejudica a credibilidade das decisões judiciais, visto que não reflete a realidade dos danos sofridos. A disparidade dos valores solicitados em comparação aos valores acordados demonstra a necessidade de maior rigor nas avaliações dos pedidos iniciais. Soluções como revisão de critérios para determinação real da demanda e/ou imposições de sanções para advogados que apresentam demandas claramente

excessivas, podem ser uma alternativa para mitigação da prática.

#### 4.4.4 DEFESAS E DECISÕES EM PROCESSOS JUDICIAIS ANALISADOS

Ao analisar através de uma perspectiva geral, observa-se que as principais teses defensivas em fase de petição inicial e contestação utilizadas nos processos judiciais envolvendo vícios construtivos, evidenciam certa recorrência dos argumentos utilizados pelos advogados, uma vez que o direito e seus respectivos dispositivos legais são extraídos das leis.

É importante compreender os argumentos explorados nas petições, a fim de entender a responsabilidade cabida para cada parte envolvida, uma vez que as teses invocadas desempenham significativamente nos desembaraços processuais.

Ressalta-se que nem todos os processos passaram por todas as etapas e movimentos possíveis nas demandas judiciais analisadas, devido aos firmados durante o processo. Além disso é preciso mencionar que, mesmo que os argumentos dos advogados se repitam, as sentenças em alguns casos são divergentes, considerando que são proferidas por julgadores distintos. No entanto, o objetivo aqui é uma abordagem panorâmica das teses argumentativas encontradas nos processos analisados.

Para facilitar o entendimento dos movimentos processuais e suas respectivas abordagens serão divididos da seguinte maneira: a) Petição inicial (argumentos e pedidos realizados pela parte autora); b) Contestação (argumentos e pedidos realizados pelos réus), c) Decisões e julgamentos (proferidos pelos magistrados), d) Recursos e Contrarrazões (argumentos utilizados pelas partes quando não se satisfazem com as sentenças proferidas em primeira instância) e por fim, e) Acórdãos (julgamentos proferidos em segunda instância por desembargadores).

##### **a) Petição inicial:**

Em sede de petição inicial é comum que os advogados que representam a parte autora fundamentem seus pedidos indenizatórios com base nos seguintes argumentos e dispositivos legais:

Inicialmente argumentam a respeito da concessão da Assistência Judiciária Gratuita, benefício disponível para pessoas hipossuficientes financeiramente, isentando-as de custas judiciais e honorários advocatícios. Nesses casos, essa condição pode ser presumida, visto que os fatos se baseiam na situação financeira da parte autora, o que se comprova através da concessão do benefício do Programa Habitacional, que por sua vez

exige renda familiar determinada.

Alegam a legitimidade passiva da Caixa Econômica Federal, justificando sua função como gestora operacional de programas de política pública. Nesse sentido, argumentam a respeito de sua responsabilidade pela execução e fiscalização técnica de obras financiadas a partir destes programas, apresentando-a como responsável pela segurança e solidez da construção.

Por desempenhar papel de operadora de empreendimentos, assume ações ou omissões que geraram vícios de construção, seja por sua autoria ou por contratações de empresas terceirizadas. Esse entendimento já tem sido consolidado nos tribunais, considerando que por gerir o programa habitacional Minha Casa Minha Vida, a Caixa Econômica Federal tem sua responsabilidade reconhecida pela função de agente fiscalizador e não apenas financiador.

A fim de atribuir o nexo de causalidade à empresa, os argumentos são baseados na forma inadequada de agir, em relação a precaução de evitar possíveis danos as unidades habitacionais. Assim, demonstram vínculo entre a conduta da empresa e os danos suportados pela parte autora.

A respeito do dever de indenizar, a argumentação discorre sobre a responsabilidade objetiva da Caixa Econômica Federal, qual seja, a empresa deve se responsabilizar independente de culpa, fundamentada na legislação consumerista e no risco inerente a atividade.

No que tange as indenizações em 100% dos casos, nota-se a realização de pedidos tanto para indenizações por danos materiais quanto para danos morais. Os pedidos referentes aos danos materiais, destacam a necessidade de reparos no imóvel, bem como a degradação do patrimônio, em alguns casos apresentam orçamentos para tal.

Quanto aos danos morais, a argumentação se volta aos transtornos emocionais sofridos pela parte autora, principalmente em relação a preocupações com a segurança do imóvel. Invocam a natureza punitiva da indenização, bem como a questão financeira do ofensor e a gravidade dos fatos (má construção do imóvel).

Para tais casos, utilizam os artigos 186 e 927, do Código Civil, que estabelece que qualquer agente que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência, violar os direitos e causar dano a outrem, comete ato ilícito, tendo o dever de reparar tal dano.

Sustentam a necessidade da inversão do ônus probatório, instituto previsto no artigo 6º, VIII, do Código de Defesa do Consumidor. O dispositivo jurídico estabelece que o consumidor é hipossuficiente tecnicamente para realizar produção de determinadas provas,

invertendo então o ônus de provar as alegações em seu favor.

Nos casos analisados, a relação consumerista é comprovada através do contrato de financiamento entre as partes, pois se trata de aquisição de imóvel através de programa habitacional destinado à população de baixa renda. Portanto, quando aceito a aplicação do instituto a empresa deverá arcar com a obrigação de provar que suas atividades não foram responsáveis pelos danos alegados na exordial.

A respeito da necessidade de demonstrar o interesse de agir, em grande parte, as alegações iniciais mencionam a realização de requerimentos administrativos protocolizados junto à Caixa Econômica Federal. Esses requerimentos solicitam reparos nos imóveis, no entanto existe inúmeras discussões presentes nos processos analisados a respeito da demora ou recusa injustificada da empresa em responder ou fornecer as informações solicitadas.

Nesse mesmo sentido, sustentam que a morosidade da administração pública em responder requerimentos administrativos pode causar dano moral e resultar em indenização, o que justifica também, o protocolo das ações. Portanto, quando comprovado tais fatos, o juízo pode intimar a CEF para que se manifeste a respeito do recebimento do requerimento e ausência de resposta.

#### **b) Contestação:**

Em sede de contestação, os advogados que representam os interesses da Caixa Econômica Federal, fundamentam suas defesas com base nos seguintes argumentos e pedidos:

O primeiro pedido realizado é a Inépcia da inicial, solicitando julgamento antecipado do mérito, sustentado em protocolo de petições iniciais genéricas, das quais não apresentam os fatos e fundamentações de maneira individualizada para cada unidade habitacional (quando pertencente ao um conjunto habitacional), o que dificulta a defesa de entender caso a caso e os supostos vícios construtivos alegados.

Argumentam que a ausência de provas não comprova o nexo causal entre o dano e os vícios construtivos. Desqualificam as provas trazidas pelo autor, afirmando que as fotos dos supostos vícios e/ou parecer técnico (quando anexados ao processo, são unilateralmente produzidos, não havendo imparcialidade nos dados, além de não serem produzidos por profissional técnico designado pelo juízo (perito).

Reforçam a ausência do interesse de agir, por meio da ausência de requerimento admirativo realizado pela parte autora, o que impossibilita a solução em vias

administrativas, ou seja, a tutela jurisdicional se torna inútil, considerando a impossibilidade de a empresa poder cumprir o que antes foi compactuado em contrato firmado entre as partes.

Comumente reforçam os canais de atendimento disponibilizados pela CEF, como o Programa de Olho na Qualidade e as Ouvidorias, destinadas a solucionar reclamações solicitadas por beneficiários, além da existência de um programa exclusivo para atender o Programa Minha Casa Minha Vida, aberto para que os beneficiários possam solicitar informações, explicações, esclarecimentos, fazer elogios ou reclamações referentes ao seu imóvel.

Explicam como é realizado o procedimento de acionamento da construtora em casos que o beneficiário relata problemas em seu imóvel, através deste canal. A CEF atua notificando a construtora para que verifique a procedência das reclamações, em caso afirmativo solicita que realize os reparos necessários. Alegam que não foram encontrados em seus sistemas de protocolos, quaisquer solicitações em nome da parte autora, demonstrando que não foi oportunizado a solução disponível em seus canais.

Quando a parte autora não demanda judicialmente a construtora responsável pela execução da obra, a defesa da CEF sempre utiliza a tese conhecida como denúncia da lide, encontrada no artigo 70, do Código de Processo Civil, baseada na responsabilidade que esta tem sobre os danos oriundos de vícios construtivos, conforme os artigos 618 e 444 do Código Civil.

Nesse prisma, alega-se que os custos para reparar os possíveis vícios construtivos presente nos imóveis são de responsabilidade exclusiva da construtora. Ao denunciar a lide a construtora, a CEF garante a possibilidade de obter ressarcimento em casos de eventual prejuízo sofrido, em razão do processo judicial. Portanto, o objetivo dessa tese é atribuir a terceiro (construtora) a responsabilidade de ressarcimento, caso precise.

Em complemento, propõe a inclusão da construtora e do responsável técnico que elaborou os projetos e acompanhou a execução da obra, através do instituto conhecido como litisconsórcio passivo necessário, com base no artigo 144, do Código de Processo Civil.

Essa medida nada mais é que o pedido da inclusão da construtora e do seu responsável técnico como parte ré na demanda, argumentando a responsabilidade destes através dos artigos 618 do Código Civil e os artigos 19 e 20 da Lei nº 5.194/66, que regula o exercício das profissões de Engenheiro, Arquiteto e Engenheiro-Agrônomo.

Reforçam o argumento através do contido nas cláusulas contratuais de produção

dos empreendimentos habitacionais, firmados entre a CEF e a construtora, onde também prevê as obrigações da construtora em relação de possíveis vícios construtivos.

Outra tese frequentemente utilizada é a prescrição e decadência dos alegados vícios construtivos. Esse tema é bem complexo nos processos judiciais envolvendo o tema. A existência de diversos dispositivos legais mencionados nas demandas, confundem não só os advogados, mas gera conflitos de entendimentos inclusive entre os julgadores e suas sentenças.

Em eventual não acolhimento dos dispositivos já mencionados acima, ou seja, caso os magistrados não concordem com os argumentos levantados, entendendo que a CEF deve responder, utilizam outras teses, das quais serão abordadas a seguir:

Decadência por vícios ocultos: o direito de indenizações para vícios construtivos ocultos em bens imóveis, tem previsão de prazo de decadencial no prazo de um ano, a partir da ciência dos vícios, conforme o artigo 445 do Código Civil.

Prescrição: a pretensão de indenizações que suportem reparação civil, prescreve em três anos, ou seja, se a existência do vício construtivo passar de três anos, a pretensão estaria prescrita, conforme o artigo 206, § 3º, V, do Código Civil.

Com tais fundamentos, solicitam a resolução antecipada do mérito, com base no artigo 487, II, do Código de Processo Civil, considerando que a pretensão se encontra prescrita, sempre argumentando o prazo da assinatura do contrato e/ou da entrega do imóvel.

Outra tese argumentada é a impossibilidade da aplicação das normas do Código de Defesa do Consumidor, quanto a aplicação da inversão do ônus probatório, a defesa argumenta que o programa Minha Casa Minha Vida – Faixa I, é voltada á política pública de habitação destinada pessoas carentes e custeada com recursos públicos, portanto não devem ser equiparados a uma relação de consumo.

A ausência da relação de consumo tenta ser desqualificada pela defesa, através do argumento de que as partes contratuais, não confirmam o agente consumidor, fornecedor ou prestadores de serviços. Assim, destacam que a relação entre as partes através do programa habitacional deve ser tratada no âmbito do Direito Público.

Em complemento, alegam a ausência de responsabilidade legal e contratual da CEF em corrigir vícios construtivos em imóveis pertencentes ao Programa Minha Casa Minha vida – Faixa I. A argumentação é realizada através da natureza contratual entre as partes e a ausência de contratação de seguro específico para danos físicos no imóvel.

Declaram a inexistência de previsão legal e contratual a respeito da responsabilidade

solidária entre a CEF e a construtora, afirmando que para que exista solidariedade entre as empresas deve haver previsão expressa em contrato e que a mesma não deve ser presumida.

Em relação ao mérito da demanda, ou seja, a existência dos alegados vícios construtivos, conseqüentemente os pedidos de indenização por danos materiais, defendem que os problemas não constituem vícios, se tratando de questões recorrentes devido à ausência de manutenção e conservação dos imóveis.

Portanto, reforçam que a responsabilidade dos supostos vícios construtivos alegados pela parte autora pertencem aos próprios moradores. Nesse sentido, fortalecem a argumentação de que o contrato impõe restrições especiais sobre o uso do imóvel, tais como: proibição de aberturas de paredes sem autorização (reformas).

Concluem o tópico atribuindo a origem dos vícios construtivos ao mau uso e a falta de manutenção por parte dos usuários, assim, atribuindo a responsabilidade dos defeitos a eles, mencionando que “tentam” atribuir a responsabilidade de seus atos à CEF/FAR. Com base nesses argumentos, pleiteiam o julgamento improcedente da pretensão indenizatória.

Em relação aos valores pleiteados na exordial, a fim de reparar os supostos danos sofridos, argumentam serem descabidos em sua integralidade, pois não existe comprovação origem de tais danos, tampouco a comprovação do prejuízo suportado. Defendem que a demonstração da extensão do possível dano, necessita de precisão para quantificar valores necessários para reparação, além de desqualificar os orçamentos anexados, (quando são apresentados).

Também mencionam que a CEF realiza vistoria de entrega do imóvel, alegando que o usuário ao receber o imóvel, possuía plena ciência das condições presentes em sua unidade, no momento de sua aquisição. Levantando a dúvida do porque tais alegações não foram questionadas nesta oportunidade, entendendo a empresa que a unidade foi entregue em seu perfeito estado para uso.

A contestação refuta os pedidos de indenização por danos morais, argumentando ausência de conduta ilícita (ação ou omissão) por parte da CEF. Discorrem sobre a ausência de comprovação das violações de direitos de ordem moral que afetam a liberdade, honra, saúde ou imagem e sustenta que os danos alegados são de pequena monta e não comprometem a habitabilidade do imóvel.

Por fim, rejeitam qualquer possibilidade de valores excessivos pleiteados pela parte autora e em caso de eventual condenação, destacam a que os valores devem ser fixados de forma justa, a fim de evitar extorsão, devendo o magistrado avaliar a condição financeira

da parte autora.

Sustentam que, na hipótese de a empresa ser condenada a indenizar, que o valor aplicado na condenação, leve em conta apenas o proprietário do imóvel, pois a relação contratual se deu através deste e não aos demais moradores da unidade habitacional, tal medida evitará a promoção de enriquecimento ilícito, sem causa.

Em casos onde a construtora desde o início da demanda judicial já se encontra incluída no polo passivo, seja por protocolo da parte autora, ou seja, por decisão do juízo que atendeu o pedido da CEF, a defesa segue no mesmo sentido, com utilização dos mesmos argumentos e dispositivos legais. A diferença entre as defesas da CEF e da construtora, se encontra apenas na discussão sobre a responsabilidade solidária, subsidiária em relação aos pedidos, ou seja, quem responderá, pelo que responderá e se responderá.

### **c) Sentenças:**

Após a apresentação das contestações ocorrem as audiências de conciliação, que podem resultar em acordo ou não. Quando o acordo é infrutífero, o processo caminha para impugnações a contestação (tréplica da parte autora), bem como para a produção de provas e apreciação do juízo, que irá proferir sua sentença através dos argumentos e teses apresentadas acima.

Quando proferida em favor do réu, percebe-se que a grande maioria das sentenças em primeira instância, nas demandas analisadas, extingue o processo sem o julgamento do mérito, com base no artigo 485, VI, do Código de Processo Civil, fundamentada na ausência do interesse de agir da parte autora, destacando que a parte autora não procurou resolver a demanda administrativamente em contato direto com a CEF.

Os magistrados apontam a existência de programas destinados á esse fim e por não existir o “esgotamento” das vias administrativas, configura-se a falta do interesse de agir. Sendo assim, a sentença determina a extinção do processo sem julgamento do mérito e isenta as partes de custas e honorários advocatícios nesta instância, abrindo o prazo para recursos.

Em alguns casos, as sentenças também mencionam os prazos de decadência e prescrição, dependendo do ano da construção e protocolo da ação judicial, além da incompetência absoluta, quando demonstrado que a CEF não deveria ser demandada, mas apenas a construtora, isso ocorre quando a ação não diz respeito a aquisição de imóvel através de política pública, mas por financiamento realizado por outros meios.

Nesses casos o processo judicial é extinto por incompetência do juízo, podendo a parte demandar a construtora nas varas estaduais, considerando que seu direito de ação está resguardado.

Quando as sentenças proferidas em primeiro grau, são julgadas em favor da parte autora, os magistrados aplicam o Código de Defesa do Consumidor, invertendo o ônus da prova, fundamentando que a legitimidade da ação se aplica a todos os moradores e não só ao proprietário do imóvel, quando possível solicita reparos a serem realizados pelas rés, ou, em um caso específico, do qual foi considerado o risco de colapso da edificação, foi determinada a CEF realizasse a imediata realocação das famílias.

A respeito dos valores de indenização por danos morais, o quantum indenizatório varia conforme a complexidade de cada caso, indo de R\$ 2.000,00 a R\$ 40.000,00, por unidade habitacional. Por fim, asseguram o direito de regresso da CEF perante a construtora.

Após proferida as sentenças de primeiro grau e a consequente abertura do prazo recursal para ambas as partes, são raras as exceções que não se utilizam do recurso. Geralmente a CEF e as construtoras não se satisfazem com os valores a serem pagos a título de indenizações ou, a parte autora não se satisfaz com a sentença que extingue o processo e não avalia o mérito, assim protocolizando recursos a serem avaliados em segundo grau por um colegiado de desembargadores.

#### **d) Recursos:**

Os recursos apresentados, pela parte autora em casos desfavoráveis a ela, costuma argumentar desacordo com a legislação constitucional e infraconstitucional, em alguns casos alegam que a parte realizou comunicação dos vícios construtivos de maneira administrativa, no entanto, não houve retorno por parte da CEF.

Alega-se também que a postura das rés (construtoras e CEF), demonstram pretensão resistida, visto que não assumem responsabilidade pelos danos, mesmo diante de inúmeras ações judiciais com a mesma causa de pedir. Assim, requerem anulação ou reforma da sentença para reconhecer o interesse de agir, retornando os autos para realização de perícia judicial e consequente condenação da parte ré, afim de que arquem com o pagamento de indenizações por danos morais e materiais.

No mesmo sentido, quando a parte ré recorre, geralmente é pleiteando a diminuição dos valores indenizatórios, alegando que os valores devem considerar a vida social e situação financeira da parte autora, ou reforçam que a questão da ausência de tentativa de

soluções administrativas.

**e) Contrarrazões:**

As contrarrazões apresentadas pelas rés costumam refutar os argumentos do recurso interposto pela parte autora reforçando a argumentação da ausência do interesse de agir, bem como, a não comprovação de tal fato. Ressaltam que a comunicação entre a CEF e a parte autora deveria ter sido realizada de acordo com os dispositivos contratuais, não sendo observado pela parte autora.

Quando declarado decadência a prescrição, reforçam os argumentos utilizados pelo magistrado. Portanto solicitam que o provimento do recurso interposto seja negado, assim mantendo a sentença proferida.

No mesmo sentido, quando a parte autora protocoliza contrarrazões de recursos dos quais as sentenças foram favoráveis a ela, costumam pleitear pela manutenção da sentença já proferida.

**f) Acórdãos:**

Quando os recursos e as contrarrazões chegam para apreciação do juízo de segunda instância, a decisão proferida em sentença anterior, pode ser mantida ou reformada, refletindo a diversidade de entendimentos jurídicos. Em alguns casos os julgadores entendem que existe a ausência de interesse de agir e mantem a sentença que extingue o processo sem resolução de mérito.

Por outro lado, há julgados que reconhecem que a falta de requerimento administrativo não impossibilita a parte autora de pleitear seus direitos em vias judiciais, reformando a sentença e permitindo o prosseguimento do processo, que avança para fase da perícia judicial.

Quando a sentença de primeiro grau é favorável à parte autora, da mesma maneira pode ser mantida ou revertida, a depender da análise das teses contidas nos recursos e contrarrazões. Em alguns casos, houve reforma no sentido de reduzir o quantum indenizatório a ser pago pelas rés.

Nas hipóteses em que o acórdão reforma a sentença em primeiro grau, a demanda volta para o mesmo juiz que proferiu a sentença inicial, retomando o processo a partir da realização da perícia, a nova sentença será proferida de acordo com as provas técnicas anexadas aos autos. Podendo ser anexada também, parecer técnico de assistentes indicados por ambas as partes. Nesse sentido haverá um novo julgado, que também poderá

ser recorrido.

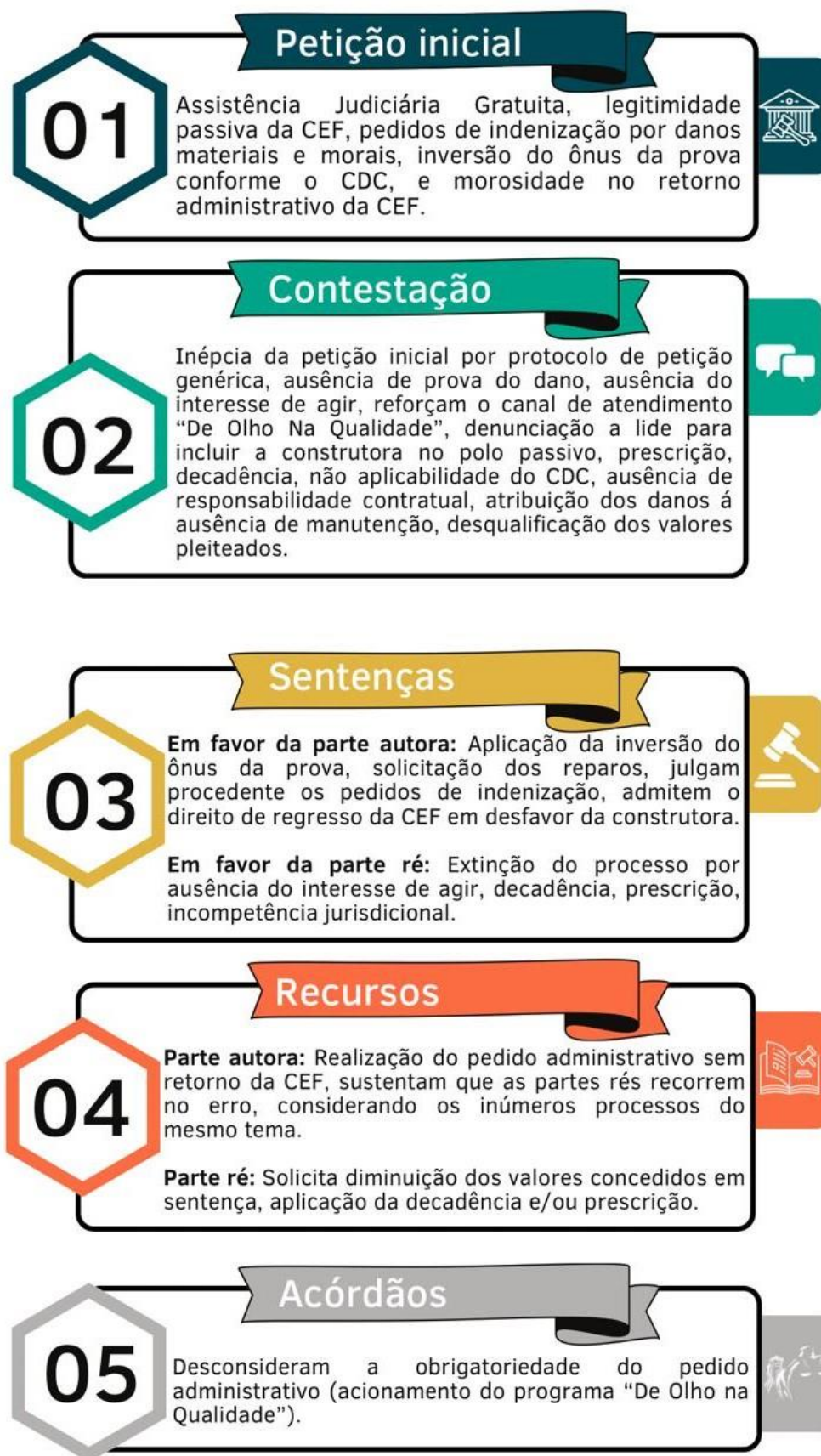
A partir da análise das teses de defesas apresentadas nas demandas, observa-se a repetição dos argumentos contidos tanto nas petições iniciais quanto nas contestações, refletindo a dificuldade em que os magistrados enfrentam ao precisar suas sentenças.

Enquanto a defesa dos usuários dos imóveis (parte autora), frequentemente fundamenta seus pleitos baseados em assistência judiciária gratuita, responsabilidade objetiva da CEF e inversão do ônus probatório a defesa da CEF e das construtoras se baseiam na inépcia da exordial, ausência denexo causal, prazos prescricionais e decadenciais.

A decisões proferidas em primeiro grau (sentenças), variam significativamente, no sentido de extinguir o processo sem julgar o mérito, apoiada na ausência do interesse de agir e esgotamento das vias administrativas, ou quando favoráveis a parte autora, são fundamentadas na obrigação de indenizar os danos morais e materiais suportados pela parte.

A interposição recorrente de recursos e contrarrazões retratam a extensa continuidade dos debates jurídicos, os acórdãos proferidos em segunda instância podem manter ou reformar a sentença de primeiro grau, devolvendo a demanda para apreciação de seu juízo inicial, podendo o debate pendurar por anos.

Figura 23 - Resumo dos argumentos, teses de defesa e decisões dos processos avaliados.



#### 4.5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

A pesquisa revelou dificuldades e divergências de entendimento entre advogados e magistrados nas demandas relacionadas aos vícios construtivos em unidades habitacionais financiadas pelo programa Minha Casa Minha Vida. As unidades habitacionais analisadas indicam um padrão de construção "econômica".

Os beneficiários do programa, em sua maioria, pertencem a classe social "D" e "E". Os valores pleiteados para indenização de danos materiais variaram de R\$ 2.200,00, representando 0,05% do valor do imóvel (objeto da ação), a R\$ 160.000,00, representando 123% do valor do imóvel (objeto da ação). Os valores são pleiteados a títulos de danos materiais por unidade habitacional, demonstrando que, em alguns casos, a indenização supera o valor do próprio imóvel.

Além dos pedidos de indenização por danos materiais, os processos frequentemente incluem pedidos de indenização por danos morais, variando de R\$ 3.000,00 a R\$ 800.000,00. Esses valores, atribuídos para cada morador da unidade habitacional, elevam substancialmente o valor total da causa. Com a soma dos pedidos de indenização por danos materiais e morais, chega-se ao montante total pleiteado, caracterizando o valor da causa.

Os processos analisados envolviam 431 unidades localizadas em 18 condomínios habitacionais distintos, além de 28 casas isoladas. O intervalo de tempo para que os autores acionaram judicialmente a Caixa Econômica Federal variou de 2 a 25 anos após o recebimento de suas unidades habitacionais.

A presença de litigância abusiva foi evidenciada nos processos analisados, pelo protocolo massivo de ações judiciais envolvendo vícios construtivos pelos mesmos advogados, com 177 demandas ingressadas por um único escritório. Esses processos pertencem a cidades distintas, e o escritório de advocacia está localizado em outro estado.

Os acordos homologados variaram significativamente, correspondendo a entre 4% e 18% do valor da obra, evidenciando que o acordo visa uma solução mais rápida do caso. As divergências nos entendimentos técnicos presentes nos pareceres e laudos apresentados nos processos demonstram a complexidade na identificação e reconhecimento das origens dos vícios construtivos, além de comprovar a variedade de situações enfrentadas pelos envolvidos, confirmando a necessidade de individualização de cada caso. Os principais dados extraídos da pesquisa serão ilustrados na Figura 24.

As decisões judiciais relacionadas a vícios de construção apresentam variações

significativas entre magistrados, resultando em sentenças diversas para casos semelhantes. Isso evidencia a necessidade de uma análise mais detalhada e imparcial de cada situação e reforça a importância de que os profissionais da construção civil sigam rigorosamente as normas técnicas, como a Norma de Desempenho e a Norma de Garantia, que estabelecem critérios e prazos de garantia para os componentes construtivos.

No entanto, a falta de manutenção por parte dos usuários e reformas realizadas sem a supervisão de profissionais habilitados agravam a degradação das unidades habitacionais, especialmente entre beneficiários de programas habitacionais públicos, que muitas vezes não dispõem de recursos financeiros para realizar as manutenções necessárias. É imprescindível que os profissionais conheçam as legislações e normas técnicas aplicáveis, a fim de evitar responsabilizações inadequadas e minimizar erros que possam resultar em processos judiciais prolongados e custosos.

#### 4.7. SUGESTÕES FUTURAS

**Figura 24** – Sugestões Futuras.

**Análise Comparativa:** Examinar se o volume e as causas das demandas judiciais variam significativamente em outras cidades de porte e contexto semelhantes, além de Foz do Iguaçu.

**Impacto das Demandas Judiciais:** Estudo dos reflexos das ações judiciais na melhoria das práticas de construção nos programas habitacionais federais.

**Estudo do Ciclo de Vida dos Materiais Utilizados nas Construções:** Considerar como a qualidade dos materiais e a tecnologia empregada impactam a durabilidade e as falhas construtivas.

**Impacto Econômico das Demandas sobre o Setor Habitacional Público:** Analisar como o aumento de ações judiciais pode refletir em aumento de custos para programas habitacionais e seu impacto orçamentário.

#### 4.7. REFERÊNCIAS

ABNT - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 15575: Edificações Habitacionais - Desempenho. Rio de Janeiro, 2013.

ABNT - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 17170: Garantias de Edificações, 2020.

ABNT - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR ISO 10545-11: Placas Cerâmicas. Parte 11: Determinação da resistência ao gretamento de placas esmaltadas, 2017.

ABNT - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 14653: Avaliação de bens Parte 1: Procedimentos gerais, 2021.

ABNT - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 14944: Tintas para construção civil – Determinação da porosidade em película de tinta para avaliação de desempenho de tintas para edificações não industriais, 2017.

ABNT - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 9575: Impermeabilização - Seleção e projeto: Procedimentos gerais, 2010.

ABNT - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 6122: Projeto e execução de fundações, 1996.

ABNT - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 16747: Inspeção predial – Diretrizes, conceitos, terminologia e procedimento, 2020.

ABNT - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 6118: Projeto de estruturas de concreto - Procedimento, 2003.

ABNT - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 12554: Tintas para edificações não industriais - Terminologia, 2022.

ABNT - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 15821: Tintas para construção civil — Método para avaliação de desempenho de tintas para edificações não industriais — Determinação do grau de resistência de tintas, vernizes e complementos, em emulsão na embalagem ao ataque de micro-organismos, 2022.

BRASIL. LEI N o 10.406, DE 10 DE JANEIRO DE 2002. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/110406compilada.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm).

BRASIL. LEI N o 8.078, DE 11 DE SETEMBRO DE 1990. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/18078compilado.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18078compilado.htm).

BRASIL. LEI N o 13.105, DE 16 DE MARÇO DE 2015. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/ato2015-2018/2015/lei/13105.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/ato2015-2018/2015/lei/13105.htm).

BRASIL. LEI Nº 5.194/66, DE 24 DE DEZEMBRO DE 1966. Regula o exercício das profissões de Engenheiro, Arquiteto e Engenheiro-Agrônomo, e dá outras providências. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Leis/L5194.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L5194.htm).

BRASIL. LEI Nº 12.527, DE 18 DE NOVEMBRO DE 2011. Regula o acesso a informações previsto no inciso XXXIII do art. 5º, no inciso II do § 3º do art. 37 e no § 2º do art. 216 da Constituição Federal; altera a Lei nº 8.112, de 11 de dezembro de 1990; revoga a Lei nº 11.111, de 5 de maio de 2005, e dispositivos da Lei nº 8.159, de 8 de janeiro de 1991; e dá outras providências. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2011-2014/2011/lei/l12527.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2011/lei/l12527.htm).

BRASIL. Lei nº 11.977, de 07 de julho de 2009. Lei do Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2007-2010/2009/lei/l11977.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2009/lei/l11977.htm).

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. Programa De Olho na Qualidade: Código de práticas CAIXA. 7. ed. [Brasília, DF], 2017. Disponível em: [https://autogestao.unmp.org.br/wpcontent/uploads/2016/03/CodPraticasCAIXA\\_v007.pdf](https://autogestao.unmp.org.br/wpcontent/uploads/2016/03/CodPraticasCAIXA_v007.pdf).

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. De Olho na Qualidade. [Website]. Disponível em: <https://www.caixa.gov.br/voce/habitacao/minha-casa-minha-vida/de-olho-na-qualidade/Paginas/default.aspx#sempre-ao-seu-lado>. Acesso em: 04 de novembro de 2022.

CARMONA FILHO, A. Panorama da Edificação sob a Ótica da Patologia. Arquitetura, Construção e Engenharia - Portal AECweb, 2009. Disponível em: [https://www.aecweb.com.br/cont/a/panorama-da-edificacao-sob-a-otica-dapatologia\\_1276](https://www.aecweb.com.br/cont/a/panorama-da-edificacao-sob-a-otica-dapatologia_1276).

CBIC (Câmara Brasileira da Indústria da Construção). Vícios construtivos: a justiça deve prevalecer, defende CBIC. Disponível em: <https://cbic.org.br/vicios-construtivos-a-justica-deve-prevalecer-defende-cbic/>.

CONSELHO FEDERAL DA ORDEM DOS ADVOGADOS DO BRASIL. Código de Ética e Disciplina da OAB. Brasília, DF: OAB, 1995. Disponível em: <https://www.oab.org.br/content/pdf/legislacaoob/codigodeetica.pdf>.

FRANÇA A. A. V, MARCONDES C. G. N, ROCHA F. C DA, MEDEIROS M. H. F DE, HELENE P. R. L. Patologia das construções: uma especialidade na engenharia civil. Técnica. 2011. ISSN: 0104-1053.

Ferreira, J. B., & Lobão, V. W. N. (2018). MANIFESTAÇÕES PATOLÓGICAS NA CONSTRUÇÃO CIVIL. Disponível em: <https://periodicos.set.edu.br/cadernoexatas/article/view/5853>

HELENE, P. R. L. Manual de Recuperação de Estruturas de Concreto de concreto. São Paulo: Paulo Helene & Fernanda Pereira, 2003.

HELENE, P.; PEREIRA, F. Rehabilitación y mantenimiento de estructuras de concreto. São Paulo. 2007.

LONGHI, Fabricio; TUTIKIAN, Bernardo Fonseca; HELENE, Paulo. Patologia de Estruturas. São Paulo: Oficina de Textos, 2020. ISBN 978-85-7975-339-8.

MAEKAWA, Rafael; CARVALHO, Marly Monteiro de; OLIVEIRA, Otávio José de. Um estudo sobre a certificação ISO 9001 no Brasil: mapeamento de motivações, benefícios e dificuldades. 2013. Disponível em: <https://doi.org/10.1590/S0104-530X2013005000003>.

MITZSUZAKI. C. Y. Y.; SILVA. A. B.; DE JESUS. V. A.; AMARANTE. M. S. PATOLOGIAS NA CONSTRUÇÃO CIVIL. ISSN 2447-0627. Disponível em: <https://revistas.brazcubas.edu.br/index.php/pesquisa/article/view/775/780>.

OLIVEIRA, M. Ramos; OLIVEIRA, T. Nunes; ARAÚJO, S. Carrijo. Patologias nas edificações, seu diagnóstico, e suas causas. 2019. ISSN-2527-2500.

SANTOS. U. T. A. O Conceito de Patologias da Construção Civil. São Paulo. 2011.

Silva A. P. e Janov C. "Falhas e patologias dos materiais de construção". Departamento de Engenharia de Materiais e Construção. Belo Horizonte. (2018). Disponível em: <https://pt.scribd.com/document/335020290/Falhas-e-Patologias-dos-Materiais-de-Construcao-UFMG-2016-Apresentacao-Adriano-de-Paula-e-Silva-Cristiane-Machado-Parisi-Janov-157-pdf>

TRF4. Tribunal Regional Federal da 4ª Região. Composição e funcionamento do Tribunal. Disponível em: [https://www.trf4.jus.br/trf4/controlador.php?acao=pagina\\_visualizar&id\\_pagina=3096](https://www.trf4.jus.br/trf4/controlador.php?acao=pagina_visualizar&id_pagina=3096). Acesso em: 26 set. 2024.

## **APÊNDICES**

**APÊNDICE A - Tabela 14** - Principais prazos de garantia previstos na NBR 17170 (ABNT, 2022).

Sistema	Descrição	Tipos de falhas	Prazo tecnicamente recomendado
<b>Pisos</b>			
<b>Pisos de ambientes internos</b> Camadas não estruturais do sistema de pisos dos ambientes internos, exceto sistema de impermeabilização	Camada de regularização (contrapiso)	Dessolidarização; desagregação/pulverulência na superfície da camada de um ambiente	3 anos
	Camada isolante acústica incorporada ao revestimento	Desintegração/ruptura do produto isolante; dessolidarização	1 ano
	Camada de revestimento/acabamento e sua fixação	Perda de aderência, desgaste	1 ano
	Rejuntamento e juntas de sistemas de componentes de piso	Desgaste; dessolidarização	1 ano
	Pisos de estacionamentos/garagens cobertos	Desgaste; dessolidarização	3 anos
	Selantes, juntas de dilatação	Descolamento, ressecamento	1 ano
<b>Pisos de ambientes externos</b>	Camada de regularização (contrapiso)	Dessolidarização; desagregação/pulverulência na superfície da camada de um ambiente	3 anos
	Camada isolante térmica	Desintegração/ruptura do produto isolante; para camadas desprotegidas	1 ano
		Desintegração/ruptura do produto isolante; dessolidarização para camadas protegidas	3 anos
	Camada isolante acústica	Desintegração/ruptura do produto isolante; para camadas desprotegidas	1 ano
		Desintegração/ruptura do produto isolante; dessolidarização para camadas protegidas	3 anos
	Camada de revestimento/acabamento e sua fixação	Dessolidarização, empenamento, ruptura, desgaste, deterioração por umidade	1 ano
	Rejuntamento de componentes de piso	Desgaste; dessolidarização	1 ano
	Selantes, juntas de dilatação	Descolamento, ressecamento	1 ano
<b>Pisos de ambientes externos</b>	Pisos cobertos e descobertos de estacionamentos/garagens externos ao edifício	Desgaste; dessolidarização; ruptura; deterioração por umidade	3 anos

<b>Pavimentação externa à edificação</b>	Pavimentos de acesso de pedestres à edificação	Desgaste; dessolidarização	3 anos
	Pavimentos de acesso de automóveis à edificação	Desgaste; dessolidarização	1 ano
	Pavimentos de acesso de veículos de carga e descarga	Desgaste; dessolidarização	1 ano
<b>Rodapés</b>	Rodapés de quaisquer naturezas	Desgaste; dessolidarização; ruptura; deterioração por umidade	1 ano
<b>Componentes estruturais de sistemas de pisos</b>	Suportes de pisos elevados em ambientes internos e externos; estrutura para pisos de vidro	Ruptura, desgaste	3 anos
<b>Vedações verticais externas</b>	Vedações das fachadas, sejam elas compostas por alvenaria, sistema envidraçado do tipo pele de vidro, painéis de concreto ou painéis de outros materiais, paredes moldadas “ <i>in loco</i> ” ou outras, excetuando-se as esquadrias entre vãos	Perda de Integridade, dessolidarização de materiais ou componentes que fazem parte da vedação	5 anos
	Selantes, juntas de dilatação	Perda de estanqueidade	3 anos
<b>Revestimentos de vedações verticais externas</b>	Camada de revestimento que faz parte do sistema de vedação (por exemplo, revestimento argamassado sobre alvenaria)	Dessolidarização	5 anos
		Desgaste, empolamento, descascamento, esfarelamento, Perda de estanqueidade	3 anos
	Camada de acabamento decorativo aderido (por exemplo: revestimentos cerâmicos, pedras naturais, ou outros de função decorativa que não tenham função como parte da vedação)	Dessolidarização	5 anos
	Camada de acabamento decorativo tinta látex <i>standard</i>	Perda de integridade da película (má aderência da película e descolamento, pulverulência, craqueamento), eflorescência, bolhas, bolor, fungo, mofo e algas (presença de manchas esverdeadas, rosadas ou escuras)	1 ano

	Camada de acabamento decorativo tinta látex premium e super premium	Perda de integridade da película (má aderência da película e descolamento, pulverulência, craqueamento), eflorescência, bolhas, bolor, fungo, mofo e algas (presença de manchas esverdeadas, rosadas ou escuras)	3 anos
<b>Revestimentos de vedações verticais externas</b>	Camada de acabamento decorativo esmalte sintético e tinta a óleo base solvente	Enrugamento, bolhas, perda de integridade da película (má aderência da película e descolamento, pulverulência, craqueamento)	1 ano
	Camada de acabamento decorativo – textura	Perda de integridade da película (má aderência da película e descolamento, pulverulência, craqueamento) e bolhas	3 anos
	Rejuntamento	Desgaste; dessolidarização	1 ano
	Selantes, juntas de dilatação	Perda de aderência	3 anos
<b>Vedações verticais internas (áreas comuns e áreas privativas)</b>	Vedações verticais em ambientes internos à edificação que não tenham função estrutural, compostas de quaisquer materiais e componentes	Perda de integridade, dessolidarização de materiais ou componentes que fazem parte da vedação	5 anos
<b>Revestimentos de vedações verticais internas</b>	Camada de revestimento que faz parte do sistema de vedação (por exemplo, revestimento argamassado sobre alvenaria)	Desgaste, empolamento, dessolidarização, descascamento, esfarelamento, Perda de estanqueidade	3 anos
	Camada de acabamento decorativo aderido (por exemplo: cerâmicos, pedras naturais ou outros de função decorativa que não tenham função como parte da vedação)	Desgaste, dessolidarização	3 anos
<b>Revestimentos de vedações verticais internas</b>	Camada de acabamento decorativo tinta látex	Perda de integridade da película (má aderência da película e descolamento, pulverulência, craqueamento), eflorescência, bolhas, bolor, fungo, mofo e algas (presença de manchas esverdeadas, rosadas ou escuras)	1 ano

	Camada de acabamento decorativo esmalte sintético e tinta a óleo base solvente	Enrugamento, bolhas, perda de integridade da película (má aderência da película e descolamento, pulverulência, craqueamento)	3 anos
	Camada de acabamento decorativo verniz sintético interior base solvente	Enrugamento, bolhas, perda de integridade da película (má aderência da película e descolamento, pulverulência, craqueamento)	1 ano
	Camada de acabamento decorativo com textura	Perda de integridade da película (má aderência da película e descolamento, pulverulência, craqueamento) e bolhas	3 anos
	Rejuntamento	Perda de aderência; desgaste	1 ano
<b>Esquadrias internas e externas – Janelas e portas entre vãos</b> (Aço, Alumínio, Madeira e PVC)	Guarnições, escovas, elementos de vedação	Desencaixe;deslocamento	1 ano
		Perda de vedação	3 anos
	Componentes de movimentação e fechamentos, (por exemplo, fechos, roldanas, parafusos, articulações e braços)	Desencaixe;deslocamento	1 ano
		Deformação, oxidação, ruptura; dessolidarização e falha de funcionamento	3 anos
	Folhas móveis, incluindo persianas ou venezianas	Desencaixe;deslocamento	1 ano
		Folgas nos elementos quanto à vedação, encaixe e fixação	3 anos
		Deformação, corrosão, ruptura; dessolidarização	5 anos
Perfis principais que constituem a estrutura da esquadria	Ruptura, deformação, flexão, surgimento de trincas, cavidades	5 anos	
<b>Esquadrias internas e externas – Janelas e portas entre vãos</b> (Aço, Alumínio, Madeira e PVC)	Os perfis que compõem as esquadrias	Falha no tratamento superficial (por exemplo, pintura, alteração da cor, descascamento e perda de brilho)	3 anos
	Mecanismos automatizados de abertura e fechamento de persianas/venezianas/vidros	Mau funcionamento	1 ano
	Perfil de palheta de persianas/venezianas	Desencaixe ou deformação permanente da palheta	1 ano
		Ruptura, deformação, flexão, amarelamento	5 anos
	Vidros	Delaminação	1 ano
		Dessolidarização em relação à esquadria	5 anos
Os perfis que compõem as esquadrias de madeira	Falha no tratamento superficial (por exemplo, fissuras na pintura ou verniz)	1 ano	

	Reforço metálico de perfis principais de PVC (aço ou alumínio)	Corrosão, ruptura, deformação, flexão	5 anos
	Perfis principais que constituem a estrutura da esquadria de PVC	Amarelamento	5 anos
	Vedação da interface vertical e horizontal da esquadria	Perda de estanqueidade devido à falta de aderência e vedação	1 ano
	Vedação entre componente da esquadria	Perda de estanqueidade devido à falta de aderência e vedação	3 anos
<b>Vidros com funções de proteção contra incêndio</b>	Vidros com resistência ao fogo (vidros corta-fogo, para-chamas ou redutores de radiação)	Perda de integridade	3 anos
		Delaminação de camadas do vidro	3 anos
		Dessolidarização	5 anos
<b>“Brisas” ou elementos decorativos ou de sombreamento nas fachadas</b>	Componentes como placas/chapas, trilhos e fixações	Oxidação; deformações	3 anos
		Dessolidarização	5 anos
<b>Elementos e componentes construtivos de proteção</b>	Peitoris e guarda-corpos, componentes de ancoragem de equipamentos de segurança individual ou coletiva, presentes em quaisquer ambientes externos ou internos das edificações	Ruptura ou perda de estabilidade	5 anos
		Oxidação que não acarrete a perda de seção da peça, a ruptura ou perda de estabilidade	1 ano
	Corrimãos	Ruptura ou perda de estabilidade	3 anos
		Oxidação que não acarrete a perda de seção da peça, a ruptura ou perda de estabilidade	1 ano
<b>Portas de acesso às edificações, às suas unidades e portas internas</b>	Guarnições, escovas, elementos de vedação	Desencaixe, deslocamento	1 ano
		Perda de vedação	3 anos
	Componentes de movimentação e fechamentos, exemplos fechos, roldanas, parafusos, articulações e braços	Desencaixe, deslocamento	1 ano
		Deformação, oxidação, Ruptura; dessolidarização e falha de funcionamento	3 anos
	Folhas móveis, incluindo persianas ou venezianas	Desencaixe, deslocamento	1 ano
		Folgas nos elementos quanto à vedação, encaixe e fixação	3 anos
		Deformação, corrosão, ruptura; dessolidarização	5 anos
	Perfis principais que constituem a estrutura da esquadria	Ruptura, deformação, flexão, surgimento de trincas ou cavidades	5 anos
Mecanismos automatizados de abertura e fechamento de persianas/venezianas/vidros	Mau funcionamento	1 ano	
<b>Portas de acesso às edificações, às suas</b>	Perfil de palheta de persianas e venezianas	Desencaixe ou deslocamento da palheta	1 ano

<b>unidades e portas internas</b>		Ruptura, deformação, flexão ou amarelamento	5 anos
	Reforço metálico de Perfis Principais de PVC (aço ou alumínio)	Corrosão, ruptura, deformação ou flexão	5 anos
	Os perfis que compõem as esquadrias	Falha no tratamento superficial (por exemplo, pintura, alteração da cor, descascamento, perda de brilho)	3 anos
	Marcos e folhas que compõem as esquadrias de madeira	Empenamento; descolamento de camadas da folha, incluindo revestimentos, Falha no tratamento superficial (por exemplo, manchas, amarelamento, fissuras e deslocamento da tinta ou verniz)	1 ano
		Ruptura, flexão	3 anos
	Perfis principais que constituem a estrutura da esquadria de PVC	Amarelamento	5 anos
	Interface vedação vertical e esquadria	Perda de aderência e vedação	3 anos
	Vidros	Delaminação	1 anos
Dessolidarização em relação à esquadria		5 anos	
<b>Portas com resistência ao fogo</b>	Molas, dobradiças, barras antipânico ou maçanetas,	Mau funcionamento, fixação e corrosão	1 ano
	Folha da porta e marcos (batentes)	Deformação, ruptura; dessolidarização	3 anos
<b>Portões, gradis, grades, portinholas e alçapões</b>	Perfis principais que constituem a estrutura da esquadria, folhas móveis, incluindo venezianas	Mau funcionamento; oxidação que não acarrete a perda de seção da peça	1 ano
		Folgas nos elementos quanto à vedação, encaixe e fixação	3 anos
		Ruptura, deformação, corrosão, dessolidarização, flexão, surgimento de trincas, cavidades	5 anos
<b>Muros externos</b>	Muros constituídos por quaisquer tipos de materiais e componentes	Ruptura/tombamento	5 anos
		Fissuração	3 anos
		Deterioração por umidade	1 ano
<b>Componentes e elementos de vedações blindados – portas, esquadrias/vidros, alvenaria</b>	Componentes que tenham tratamento de blindagem com as classificações previstas nas normas específicas	Deformação, ruptura, dessolidarização, delaminação dos componentes de blindagem	3 anos
<b>COBERTURAS</b>			
<b>Forros</b>	Forros constituídos por quaisquer	Dessolidarização ou ruptura	3 anos

	materiais e componentes; sancas (peças modeladas com diferentes formas para dar tratamento estético ao encontro entre a parede e o teto/forro)	Deformações, empenamento e fissuras, além dos limites de normas técnicas	1 ano
<b>Telhamento</b>	Telhamento de qualquer tipo e suas fixações	Dessolidarização ou ruptura	3 anos
		Deformações e permeabilidade além dos limites das normas	1 ano
		Perda de estanqueidade	1 ano
	Rufos e calhas	Falha de fixação e perda de estanqueidade	1 ano
<b>Impermeabilização</b>			
<b>Sistemas aplicados em qualquer elemento ou sistema construtivo</b>	Compostos pelo conjunto de materiais e componentes que asseguram a estanqueidade à água de elementos estruturais, de vedações verticais, de pisos, de coberturas, de piscinas, de reservatórios e/ou de quaisquer outros elementos construtivos	Perda de estanqueidade de produtos e instalação desde que a causa da falha constatada não seja decorrente de intervenções não previstas, avarias, danos ou falhas nos substratos ou camadas ou outros materiais e componentes que sejam determinantes do desempenho dos sistemas de impermeabilização	5 anos
<b>Sistemas hidráulicos</b> Os sistemas hidráulicos envolvem o sistema de água fria e de água quente, de esgotos sanitários e pluviais, reuso e drenagem, incluindo as tubulações de ligação com a rede pública.	Tubos e suas conexões em prumadas/columnas que alimentam os ramais e sub-ramais, os reservatórios de água, as estações de tratamento de esgotos e de água, para a edificação excetuando-se os equipamentos industrializados como equipamentos de aquecimento de água, medidores, motobombas, filtros e outros equipamentos que integrem os sistemas	Ruptura/dessolidarização; perda da integridade do sistema; perda de estanqueidade	5 anos
	Ramais e sub-ramais de tubulações em ambientes internos e externos	Falhas dos produtos	1 ano
		Falhas de instalação	3 anos
	Engate flexível, sifão, válvulas, ralos e seus acabamentos	Falhas dos produtos e instalação	1 ano
	Louças sanitárias (cerâmicas) – lavatórios, bacias sanitárias e caixas de descarga, tanques, banheiras e tanques de concreto ou de outros materiais	Falhas dos produtos	1 ano
		Falhas de instalação	3 anos
	Bancadas de pias e cubas	Falhas dos produtos	1 ano
		Perda estanqueidade entre bancada e frontão e na fixação de cubas	1 ano

		Falhas de instalação	3 anos
	Chuveiros, duchas, torneiras, misturadores e monocomandos entregues instalados	Falhas dos produtos	1 ano
		Falhas de instalação	3 anos
	Motobombas, medidores, hidrômetros, e outros equipamentos do sistema	Falhas dos produtos	1 ano
		Falhas de instalação	3 anos
<b>Saunas, spas, banheiras de hidromassagem</b>	Equipamentos e motores	Falhas dos produtos	1 ano
		Falhas de instalação	3 anos
<b>Sistemas de prevenção e combate a incêndio</b>	Prumadas de sistema de combate a incêndio – incluindo comandos setoriais	Falhas de produtos e de instalação	5 anos
	Tubos e suas conexões em e em ramais e sub-ramais	Falhas de produtos e de instalação	3 anos
	Sistemas de extração e de detecção de fumaça, de alarme de incêndio, equipamentos para hidrantes, materiais e componentes de proteção passiva contra incêndio como fitas, anéis e pinturas intumescentes, sinalização de prevenção e combate a incêndio	Falhas dos produtos	1 ano
Falhas de instalação		3 anos	
<b>Sistemas de distribuição de gases e fluidos (exceto água) de toda natureza</b>	Prumadas ou colunas de gás	Falhas dos produtos e de instalação quanto a estanqueidade	5 anos
	Ramais e sub-ramais de gás natural ou gás liquefeito de petróleo incluindo tubulações, medidores, centrais, e demais componentes; em edificações onde há outros tipos de gases, todos os sistemas de gases presentes	Falhas dos produtos com instalação aparente	1 ano
		Falhas de produtos não acessíveis e da instalação	3 anos
<b>Sistemas elétricos</b>	Prumadas de distribuição	Falhas de produto	3 anos
		Falhas de instalação	5 anos
	Componentes dos diversos circuitos elétricos que constituem o sistema, incluindo o sistema de proteção contra descargas atmosféricas (SPDA), englobando eletrodutos, disjuntores, tomadas e interruptores, fios e cabos, barramentos, terminais e bornes para conexão, quadros elétricos e painéis de distribuição de energia, quadros de comando e supervisão, dispositivos de proteção e manobra sistema de iluminação de emergência, excetuando-se luminárias, lâmpadas e acessórios de acabamentos como espelhos de interruptores e tomadas	Falhas dos produtos	1 ano
		Falhas de instalação	3 anos
	Geradores, transformadores, blocos autônomos, sistemas fotovoltaicos e outros equipamentos do sistema elétrico	Falhas dos produtos	1 ano
		Falhas de instalação	3 anos

<b>Sistemas elétricos</b>	Luminárias de ambientes internos exceto lâmpadas	Falhas dos produtos	1 ano
		Falhas de instalação	1 ano
	Luminárias de ambientes externos exceto lâmpadas	Falhas dos produtos	1 ano
		Falhas de instalação	1 ano
	Dispositivo para carregamento de automóveis elétricos	Falhas dos produtos	1 ano
		Falhas de instalação	1 ano
	Sistemas para canalização e acomodação dos condutores e componentes (eletrodutos, eletrocaldas, caixas de passagem)	Falhas dos produtos Materiais	1 ano
		Falhas de instalação	3 anos
	Entrada de energia, câmaras e cabines de transformação e seus componentes, transformadores, cabines de barramentos, subestações e seus componentes (exceto equipamentos fornecidos pela concessionária local de energia)	Falhas dos produtos Materiais	1 ano
		Falhas de instalação	3 anos
<b>Sistemas de automação</b>	Sistemas de automação e supervisão que atuam sobre a operação e o funcionamento de componentes e equipamentos das instalações hidráulicas e elétricas, transportes verticais e horizontais, ar-condicionado, exaustão e ventilação e motor (portões)	Falhas dos produtos	1 ano
		Falhas de instalação	1 ano
<b>Sistema de SPDA</b>	Cabos, barramentos e componente de equipotencialização	Falhas dos produtos	1 ano
		Falhas de instalação	3 anos
<b>Sistemas de ar-condicionado</b>	Infraestrutura do sistema	Falhas dos produtos	1 ano
		Falhas de instalação da Infraestrutura	3 anos
	Equipamentos e acessórios	Falhas dos produtos e de instalação	1 ano
<b>Sistemas de calefação</b>	Infraestrutura do sistema, componentes e equipamentos, e sistemas de pisos radiantes	Falhas dos produtos	1 ano
		Falhas de instalação	3 anos
<b>Sistemas de comunicação interna e externa</b>	Infraestrutura do sistema de interfone e telefone	Falhas dos produtos	1 ano
		Falhas de instalação	3 anos
	Equipamentos e acessórios – interfones ou outros	Falhas dos produtos e de instalação	1 ano
<b>Sistemas de cabeamento, infraestrutura e equipamentos de áudio, imagem e dados</b>	Cabos, caixas, quadros e infraestrutura	Falhas dos produtos	1 ano
		Falhas de instalação	3 anos
	Equipamentos e acessórios	Falhas dos produtos e de instalação	1 ano
<b>Sistemas de exaustão, pressurização e ventilação</b>	Infraestrutura do sistema	Falhas dos produtos	1 ano
		Falhas de instalação	3 anos
	Componentes e equipamentos	Falhas dos produtos e de instalação	1 ano
<b>Sistemas de segurança patrimonial</b>	Infraestrutura do sistema	Falhas dos produtos	1 ano
		Falhas de instalação	3 anos
	Componentes e equipamentos	Falhas dos produtos e de instalação	1 ano
<b>Antenas coletivas</b>	Infraestrutura do sistema	Falhas dos produtos	1 ano

		Falhas de instalação	3 anos
	Componentes e equipamentos	Falhas dos produtos e de instalação	1 ano
<b>Sistemas de transporte vertical e horizontal</b>	Infraestrutura, componentes e equipamento de elevadores, escadas rolantes, esteiras rolantes, plataformas de transporte de pessoas com necessidades especiais, ou outros com funções de transporte de pessoas e/ou objetos nas edificações	Falhas dos produtos	1 ano
		Falhas de instalação	1 ano
<b>Piscinas, espelho de água e fontes</b>	Tanque	Perda de estanqueidade	5 anos
	Revestimentos	Dessolidarização	3 anos
	Rejuntamento e juntas de sistemas de componentes de piso	Desgaste; dessolidarização	1 ano
	Instalações hidráulicas	Falhas dos produtos e de instalação	1 ano
	Filtros e bombas	Falhas dos produtos e de instalação	1 ano
	Sistema de aquecimento – Infraestrutura do sistema	Falha de produto	1 ano
		Falha de instalação	3 anos
	Sistema de aquecimento – componentes e equipamentos.	Falhas dos produtos e de instalação	1 ano
	Acessórios como escadas e barras de apoio	Falhas dos produtos ou instalação	3 anos
	Equipamento de acesso a pessoas com necessidades especiais	Falhas dos produtos ou instalação	1 ano
Sistema de iluminação – excetuando-se lâmpadas	Falhas dos produtos ou instalação	1 ano	
<b>Componentes e acessórios para acessibilidade (tecnologias assistivas)</b>	Barras de apoio; maçanetas e puxadores específicos; pisos podotáteis; assentos especiais; sinalização visual e tátil; alarmes e sinais sonoros	Falhas dos produtos ou instalação	1 ano
<b>Churrasqueiras (em áreas de uso comum ou de uso privativo)</b>	Equipamento de sistema de exaustão, “ <i>dampers</i> ” e churrasqueira	Falha de produto/falha de instalação	1 ano
	Dutos	Perda de Integridade	3 anos
<b>Portões de acesso à edificação</b>	Portões e motores/dispositivos de controle de abertura e fechamento	Falhas dos produtos	1 ano
		Falhas de instalação	1 ano

Fonte: NBR 17170 (ABNT, 2020)

### **APÊNDICE B – Publicação Associada**

Este trabalho contribuiu para elaboração de um artigo intitulado como "Manual do Proprietário: Ferramenta Indispensável na Entrega de Obra", publicado na revista Técnico-Científica do CREA-PR, ISSN 2358-5420. Disponível em: <https://revistatecie.crea-pr.org.br/index.php/revista/article/view/961/698>.